

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Karl-Kristjan Kahm

**KORTERIOMANDIST TULENEVATE ÕIGUSTE PIIRANGUD KORTERIOMANDI-
JA KORTERIÜHISTUSEADUSES**

Magistritöö

Juhendaja

dr iur Priidu Pärna

Tallinn

2019

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1. KORTERIOMANDI KOOSSEIS	9
1.1. Korteriomandite õiguslik staatus	9
1.2. Korteriomandi eri- ja kaasomandi elemendid.....	10
1.3. Korteriomandi ühinguõiguslik element	16
1.4. Korteriomanike õiguste teostamisest üldiselt	18
2. KINNISASJA JAGAMINE KORTERIOMANDITEKS	23
2.1. Eriomandi esemete loomise probleemid	23
2.1.1. Eriomandi koosseis KrtS-is	23
2.1.2. Eriomandi loomine korteriomanditeks jagatud kinnisasjal	27
2.1.3. Eriomandi loomine teiste õiguskordade eeskujul	33
2.2. Erikasutusõiguste rakendamine	38
3. KORTERIOMANDITE KAASOMANDI ESEME JAGAMINE.....	43
3.1. Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja kui terviku jagamine.....	43
3.1.1. Toimingu olemus.....	43
3.1.2. Kinnisasja asjaõiguslik jagamine.....	43
3.1.3. Korterühistu jagunemine	48
3.2. Korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagamise võimalused	51
4. KORTERIOMANDITEGA SEONDUVATE PÜSIKULUDE KANDMINE	57
4.1. Püsikulude kandmise kord KrtS-is	57
4.2. Majandamiskulude kandmise kohustuse rikkumine	61
4.3. Alternatiivsed viisid püsikulude jaotamiseks	63
KOKKUVÕTE	68
ABSTRACT	74
KASUTATUD ALLIKAD	78
Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks	82

SISSEJUHATUS

Korteriomandid on Eestis laiaulatuslikku kõlapinda pälvinud juriidiline nähtus, mille olulisuse tuvastamiseks Eestis ei pea Tartu Ülikooli üliõpilastöid lugedes palju vaeva nägema – peaaegu kõik korteriomanditega seonduvat õigust analüüsivad tööd käsitlevad vähemal või suuremal määral statistikat, mis ümberlükkamatult näitab, et korteriomandid on Eestis laialdaselt kasutatavad omandi vormid.¹ Käesoleva töö autor ei pea vajalikuks värsket statistikat käesolevas töös välja tuua, kuivõrd korteriomandite lai kasutatus Eestis on töö koostamise hetkeks vaieldamatu.

Korteriomandite lai kõlapind toob endaga kaasa ühtlasi selle, et korteriomandiõiguse reform puudutab suurt hulka inimesi, mislähbi ei pruugi vastavas valdkonnas eri küsimuste intensiivne reguleerimine üldsegi olla positiivne nähtus – jäik regulatsioon eluliselt sedavõrd mitmekesises valdkonnas toob endaga paratamatult kaasa olukordi, millesse regulatsioon ei sobi sõltuvalt tegeliku elu vajadustest. Probleeme teravdab ka asjaolu, et kõnealune valdkond puudutab vägagi vastanduvate huvidega ühiskonnagruppe – korteriomandite regulatsiooni muutumisest on puudutatud nii elukohtade omanike kui ka ruume ärilisel otstarbel kasutavate isikute huvid, rääkimata kortermaju rajavatest ehituskontsernidest.

2018. aasta alguses jõustus aastaid tagasi Riigikogus menetletud² ja vastu võetud korteriomandi- ja korteriühistuseadus³ (KrtS), mis sidus üheks õigusaktiks varasemalt kehtinud korteriomandiseaduse⁴ (KOS) ja korteriühistuseaduse⁵ (KÜS). Seaduse loomisel tehti olulisi muudatusi paljudes varasemalt kehtinud seaduse põhimõtetes eesmärgiga luua üle-eestiliselt ühtne korteriomandite korraldamise kord, arvestades, et varasemalt olid korteriomanikud võrdlemisi vabad korteriomandist tulenevate õiguste teostamisel, mis tahes-tahtmata tekitas mõningast segadust. Reform eeldas ka muu hulgas kõigi korteriomandite esemeks olevate

¹ Vt. näiteks: I. Reiman. Korteriomaniku kohustused korteriomandi reaalosa kasutamisel võrrelduna kehtivas ja uues korteriomandiõiguses. Magistritöö. Tartu Ülikool. Tallinn, 2017. – lk 4-5 (viidatud: Eesti Statistika. Eluruumid Eestis rahvaloenduse andmetel. – lk 3. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.stat.ee/dokumendid/62865> (29.04.2019)).

T. Arvi. Korteriomanditeks jagatud kinnisasja kaasomandi eseme ainukasutusse andmine ja kasutuse reguleerimine korteriühistuses parkimise korraldamise näitel. Magistritöö. Tartu Ülikool. Tartu, 2018. – lk 4-5 (viidatud: Eesti Statistika. Eluruumid Eestis rahvaloenduse andmetel. – lk 5).

² Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Eelnõu 462 SE menetluskäik. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korteri%C3%BChistuseadus/> (29.04.2019).

³ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. RT I, 09.05.2017, 15.

⁴ Korteriomandiseadus. RT I, 21.05.2014, 19.

⁵ Korteriühistuseadus. RT I, 09.05.2017, 16.

kinnisasjade juurde automaatset korteriühistute loomist. Ühtlasi luuakse korteriühistud kinnisasjade korteriomanditeks jagamisel, mis tähendab, et liikmesus korteriühistus on saanud lahutamatuks osaks korteriomandi omamisest.

Eeltoodud reform tõi endaga kaasa ettenägematuid probleeme, kuivõrd korteriomanditele KrtS-is toodud täpsed kasutuse ja käsutuse reeglid ja nendega kaasnevad piirangud ei suhestu asjaõigusseaduses⁶ (AÕS) sätestatuga, milles on toodud koosmõjus tsiviilseadustiku üldosa seadusega⁷ (TsÜS) üldised reeglid selle kohta, kuidas varaga toimida võib ja saab. Selguse huvides, KrtS-is sätestatu on AÕS-i ja TsÜS-i suhtes vaieldamatult *lex specialis* selle otstarbe ja asjassepuutumuse kaudu.

27. veebruaril 2019 avaldas Justiitsministeerium KrtS-i avaliku konsultatsiooni, mille käigus soovis ministeerium koguda tagasisidet kehtiva seaduse probleemide kohta, saamaks sisendit edasiste seadusmuudatuste vajaduse kohta.⁸ Ministeerium on koondanud avaliku konsultatsiooni tarbeks ka näidisloetelu teemadest, mille osas otsitakse vastuseid konkreetsetele küsimustele, nagu korteriomandite moodustamine, korteriomandi jagamine, korteriühistu juhtimine ja palju muud.⁹

Avaliku konsultatsiooni küsimustest on vahest tähelepanuväärseim korteriomandi jagamise teema, kuivõrd Justiitsministeerium on siinjuures leidnud, et tsiviilseaduse nr 2-18-8856¹⁰ tehtud otsuse kaudu on laiendatud korteriomandite tegutsemisvabadust, mis väljendub liialt piiramatul viisil kujundada enese omandit ümber vastavalt soovile üksiku korteriomandi kaheks jagamise näitel. Avaliku konsultatsiooni küsimusest võib tuletada tagamõtte, et KrtS on loodud olema säärase toimingute suhtes jäik, hoolimata sellest, et viidatud kohtulahendit võiks käsitleda hoopis seaduse puudust kõrvaldavana. Nimelt on käesoleva töö autori hinnangul korteriomandite võimalus võimalikult vabalt oma omandit kujundada pigem positiivne nähtus, arvestades, et hulk toiminguid, mida varasemalt oli võimalik ellu viia, nagu panipaikade

⁶ Asjaõigusseadus. RT I, 29.06.2018, 7.

⁷ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 30.01.2018, 6.

⁸ Justiitsministeerium. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.just.ee/et/korteriomandi-ja-korteriuhistuseaduse-avalik-konsultatsioon> (29.04.2019).

⁹ Justiitsministeerium. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avaliku konsultatsiooni küsimused. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.just.ee/et/korteriomandi-ja-korteriuhistuseaduse-avaliku-konsultatsiooni-kusimused> (29.04.2019).

¹⁰ TlnRnKm 2-18-8856.

kinnistamine korteriomanditena ja korteriomanditeks jagatud kinnistu jagamine, ei ole kehtiva KrtS-i alusel enam võimalikud.

Probleeme KrtS-i sõnastuses ja rakenduspraktikas võib täheldada siis, kui eeldada kõigi korteriomanike ühist kooskõlastatud tegevust ja üksmeelt neile ühiselt kuuluva kinnisasja ja sellega lahutamatult seonduva korteriühistu ümberkorraldamisel. Arvestades, et eraomandi ümberkorraldamise küsimustes puudub reeglina avalik huvi, mida seadus peaks kaitsma, peaks seadus tagama, et ühise asja õigusliku seisundi korraldamisel on absoluutset konsensust omavate omanike õigused võrdlemisi vabad, olles sealjuures piiratud vaid asjaõiguse ja tsiviilõiguse üldpõhimõtetest, mille hulka kuuluvad vaieldamatult ka vastanduvad lepinguvabaduse ja *numerus clausus* printsiibid.

Käesoleva töö põhiprobleemina käsitletakse varasemalt seadusega kooskõlas olnud õiguslikke toiminguid, mida kehtiva KrtS-i selgituste ja 2018-2019 aastate jooksul kujunenud praktika kaudu enam teostada võimalik ei ole. Töö eesmärk on analüüsida ja lahti mõtestada säärased piirangud, mida KrtS-i jõustumine endaga kaasa tõi, ning nendele probleemidele lahenduse leidmine. Töö eesmärk haakub eelpool viidatud avaliku konsultatsiooni eesmärkidega, kuid siinjuures tuleb siiski arvestada, et töös käsitletakse avalikust konsultatsioonist välja jäänud teemasid, mis ei tähenda aga sugugi, et tegemist oleks vähetähtsate probleemkohtadega KrtS-is. Vastupidi, töö eesmärk on muu hulgas ka kirjeldatavatele probleemidele tähelepanu tõmbamine, et võimaldada diskursust Eesti korteriomandiõiguse edasises arengus.

Töö esimeses peatükis analüüsitakse korteriomandi õiguslikku olemust kehtivas KrtS-is, milline vajadus tekib eeskätt seetõttu, et kehtivas seaduses on likvideeritud segadus korteriomanike omavaheliste suhete korraldamise mitmekesiste valikute osas, s.o kõik korteriomandid on seotud neid valitseva korteriühistuga, milliseid avaliku konsultatsiooni kohaselt eksisteeris 2019. a veebruaris suisa 22 996.¹¹ Täiendavalt on vajalik selgitada eri- ja kaasomandi esemete omavahelist suhet, kuivõrd eri- või kaasomandi staatusest erinevatel materiaalsetel esemetel sõltub see, millised muudatusi korteriomandis on lubatav teha ilma teiste korteriomanike nõusolekuta. Positiivsete muudatuste tegemise võimaluse esinemisel on

¹¹ Justiitsministeerium (viide 8).

üleliigne eriomandi eseme piiratus, seevastu kaasomandi eseme liialt lai määratlus, põhjendamatult pärssiv nähtus.

Töö teises peatükis analüüsitakse eriomandi loomise küsimust, mis on vahest kõige kesksam küsimus korteriomandite õiguses – korteriomandi tuum on eeskätt korteriomandi eriomandi ese, mille juurde kuuluvad juba teised korteriomandite elemendid, s.o tavakasutuses on korter sõna esmases tähenduses eriomand, mis moodustab tervikliku mõiste koos kaasomandi eseme ning korteriühistu liikmesusega. Ometi piirab KrtS varasema seaduse praktikaga võrreldes eriomandite loomist, andes suurema tähenduse kaasomandi eseme ulatusele ning kaasomandi eset koormavale ainukasutusõigustele. Autori hinnangul on ulatuslikul eriomandite loomise vabadusel positiivsed mõjud korteriomanditeks jagatud kinnisasjade tsiviilkäibe, mistõttu on aga eriomandite loomise piiratus probleemiks – näiteks on muutunud võimatuks pärast 2018. aastat rajatavate parkimiskohtade võõrandamine, mis võib olla põhjendatav korteriomaniike omavaheliste suhete aspektist, kuid mis laiemas kinnisasjade tsiviilkäibe aspektis on ebavajalik ja isegi kahjulik muudatus.

Töö kolmandas peatükis analüüsitakse korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamise võimalusi ehk mitme kinnisasja ja korteriühistu loomist ühest seesugusest, mis on oluline ja vajalik olukordades, kus korteriomaniikud soovivad lahutada neile kuuluvate korteriomandite majandamist kinnisasjal asuvatest teistest korteriomandite esemeks olevatest hoonetest. Korteriühistu jagamisele ei ole aga KrtS-is ette nähtud muud võimalust kui säärast, millise käigus võib jagunemine toimuda üksnes juhul, kui korteriomandid, mille üle üks korteriühistu valitseb, on juba jaotunud mitmele kinnistule. KrtS-i alusel aga ei eksisteeri pärast korteriomandite loomist enam kinnistusregistris kinnistut, mida jagada, kuivõrd korteriomandi kaasomandi esemele ei avata eraldiseisvat kinnistut, teisalt kustutatakse kinnistu registrist korteriomandite loomisel. Eeltoodust tulenevalt tekib kinnisasja ja korteriühistu jagunemisel omanäoline olukord, kus ühe jagunematus põhjustab teise jagunematus, mis omakorda pärsib elulistel põhjustel korteriühistu poolt laenude võtmist, sellest tulenevalt kaasomandi renoveerimist, juurdeehituste teostamist ja paljutki muud. Justiitsministeerium on selgitustaotlustes arutlenud korteriomandite esemeks olevate kinnistute jagamise võimaluste üle¹², ühtlasi toetab kohtupraktika seisukohta, et eesmärk on saavutatav korteriomandite registriosade sulgemise teel. Paraku ei ole tegemist igale olukorrale sobivate lahendustega,

¹² Vt *infra*, ptk 3.

mistõttu tuleb töös analüüsida ka seadusemuudatuste tegemise vajadust ja sobivaid meetodeid probleemi lahendamiseks.

Viimaks käsitleb töö neljas peatükk korteriomanditega seonduvate püsikulude kandmist, kuivõrd korteriomanditega seonduvate majanduskulude kandmine toimub teatud ulatuses läbi korteriühistu, sõltumata sellest, kas tegemist on korteriomaniiku eriomandil tekkiva kuluga või kaasomandi esemega seonduva kuluga. Kulude jaotamise korral on otsesed tagajärjed korteriomandite võimekusele osaleda tsiviilkäibes, kuivõrd on ilmselge, et korteriomandi ülalpidamisega seonduvad püsikulud on korteriomandi oluline omadus, mis on relevantne selle võõrandamisel, aga ka sundvõõrandamisel ning pantimisel, arvestades, et KrtS-ist tulenevalt on korteriomanditele seatud ainulaadne seaduslik hüpoteek, millised tegurid mõjutavad kõik korterite ostu, müüki ning ka ostu finantseerimist, arvestades, et korteriühistu kasuks seatud hüpoteek konkureerib teiste isikute, reeglina krediidiandjate hüpoteekidega.

Eeltoodust tulenevalt püstitatakse käesolevas töös neli peamist hüpoteesi:

- (a) Korteriomandi kaasomandi eseme liigselt avatud määratlus põhjustab ebaproportsionaalset korteriomaniike tegevusvabaduse piiramist;
- (b) Eriomandite loomise kord näeb ette liialt piiravate kriteeriumite rakendamise potentsiaalsetele korteriomandi eriomandi esemetele, mis põhjustab erinevate kinnisasjade osade põhjendamatu kõrvaldamise tsiviilkäibest;
- (c) Korteriomandite esemeks olevate kinnisasjade jagamise kord on seaduses puudulik ning vajab põhimõttelist ümbertöötamist.
- (d) Korteriomanditega seonduvate püsikulude kandmise kord põhjustab korteriomaniikevahelist ebavõrdsust, mis mõjutab negatiivselt teatud korteriomandite käibevõimelisust.

Töö peamiste allikatena võib tuua välja korteriomandi- ja korteriühituseaduse selgitusi ja seletuskirja, mis on seaduse vähest kehtivusaega arvestades vahest isegi olulisema osakaaluga teabeallikad, kui seda on relevantne kohtupraktika ja erialane kirjandus. Siiski, käesolevas töös on olulisel kohal ka kehtiva seaduse alusel loodud kohtupraktika, arvestades, et kinnisasjade käibes on oluline roll Tartu Maakohtu juures asuval kinnistusregistril, kusjuures registriasjad

on üks hagita menetluste tüüpidest tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS)¹³ § 591 jj kohaselt. Töös toodud autori seisukohta ilmestamisel kasutatakse ka välisriikide seadusi ja nende alusel loodud tekste, nimeliselt Prantsuse ja Saksa õiguskorraga seondult, kuivõrd siinjuures on arvestatud, et KrtS on struktuurilt ja olemuselt vägagi sarnane Saksa korteriomandiseadusega (WEG)¹⁴, misläbi on võimalik tuvastada analoogseid lahendusi Eesti õigusele, teisalt Prantsuse õigusest leitav korteriomandiseadus on selgelt eristuv KrtS-ist ning võimaldab leida KrtS-i jaoks uudseid ja teistsugusest lähtepunktist ajendust saavaid lahendusi.

Käesolevas töös kasutatakse korteriomandireformi ülemineku illustreerimiseks Eesti õigust vahetult enne KrtS-i jõustumist kehtivana, s.o viidatakse kuni 31.12.2017 kehtinud seadustele. Kõik muud viidatud Eesti õigusaktid on kasutatud töö koostamise hetkel kehtivatena.

Tööd iseloomustavad märksõnad on: asjaõigus, korteriomand, korteriühistu.

¹³ Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I, 19.03.2019, 22.

¹⁴ Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Arvutivõrgus kättesaadav: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_woeigg/index.html (29.04.2019).

1. KORTERIOMANDI KOOSSEIS

1.1. Korteriomandite õiguslik staatus

Korteriomandid on olemuselt asjad, mis ei kuulu ei vallasasja ega kinnisasja määratluse alla, vaid on eraldiseisev erivorm omandist, millele kohaldatakse kinnisasja kohta sätestatud. Korteriomand on KrtS § 1 lg 1 alusel eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist. Korteriomand osaleb tsiviilkäibes kinnisasjana kehtiva KrtS § 1 lg 3 järgi ning on seda teinud varemgi¹⁵. See tähendab ennekõike seda, et kuigi korteriomand ei ole otsesõnu kinnisasi, pidades silmas asjaolu, et korteriomand ei pruugi olla maapinna piiritletud osa nagu defineerib kinnisasja TsÜS § 50 lg 1, kohaldatakse korteriomandile siiski olulises ulatuses kinnisasja kohta sätestatud (KrtS § 1 lg 3)¹⁶. Kinnisasjade käive on aga Eesti õiguses ja kehtiva tsiviilõiguse süsteemi loomisel paljude teiste sarnaste õiguslike instituutide loomisel eeskujuks¹⁷ - tegemist on seeläbi üpris kindla ja selge õiguse valdkonnaga, milles on kujunenud range praktika nii Tartu Maakohtu juures asuvale kinnistusregistrile tehtud avalduste lahendamises kui ka õigusvaidluste lahendamise osas.

TsÜS §-i 50 kommentaaridest nähtub, et korteriomand on eriliigiline kinnisasi koos hoonestusõigusega¹⁸, tuginedes varasemalt kehtinud KOS-i regulatsioonile, mis on sisuliselt võetud üle ilma oluliste muudatusteta (KOS § 1 lg 1). Viidatud sätete täpsema sisu hindamisel on teema hästi sõnastanud K. Paal, kes kirjeldab, et korteriomand on juriidiliselt käsitletav õigusena, mille sisu on võrdsustatud kinnisasjaga, mis kehtib ka hoonestusõiguse või korterihoonestusõiguse kohta.¹⁹

Korteriomandid osalevad tsiviilkäibes siiski erireeglite kaudu, sõltumata sellest, et nii varasemad KOS-i normid kui ka kehtiva KrtS § 1 lg-e 3 näevad ette, et erisätte puudumisel kohaldatakse korteriomandile kinnisasja kohta sätestatud (ja muidugi ka esemete käsutamise kohta sätestatud üldiselt). Asjaõiguse sätted, mis puudutavad esemete käsutamist (eriti kinnistusraamatut puudutavas osas), on üks näide sellistest üldnormidest, mida pole varasemalt reguleeritud korteriomandiõigusega²⁰. See, et kinnisasja üleandmise võimalus on AÕS-is ette

¹⁵ V. Kõve. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu Ülikool, Tartu 2009. – lk 182.

¹⁶ Vt lähemalt korteriomandi õigusliku seisundi kohta nt P. Pärna. Korteriomandide ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus, 2010. – lk 13-14; *passim*.

¹⁷ V. Kõve (viide 14). – lk 182.

¹⁸ K. Paal. TsÜS § 50. – P. Varul jt (toim). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm. vlj. Tallinn: Juura 2010.

¹⁹ K. Paal. Asja eraldi ja teise asjaga koos tsiviilkäibes osalemise kriteeriumid - Juridica 2010/VII. – lk 495.

²⁰ K. Paal (koost). TsÜS § 50.

nähtud – näiteks kinnistusraamatut puudutavate sätete ulatuses – ei tähenda aga, et sellise võimaluse kasutamine on ilmtingimata võimalik või kindel.

Saksa õigusteooria analüüsil on P. Pärna käsitlenud korteriomandit kui kolmest eraldiseisvast elemendist koosnevat tervikut, mille osadeks on eriomand, kaasomand ja korteriomanike ühisuse liikmesuse element²¹. Sarnane põhimõte väljendub ka kehtivas KrtS §-s 1 lg-s 1, milles on defineeritud korteriomand. Säte kehtestab põhimõtte, et eriomand kuulub kinnisasja kaasomandi juurde, mistõttu on selgelt eristatavad korteriomandi eriomandi ja kaasomandi esemed. Lisaks sellele defineerib KrtS § 1 lg 4 kohustusliku korteriühistu olemuse, millest ei saa korteriomanditega seonduvates tehingutes kuidagi mööda vaadata, mistõttu on liikmesus korteriühistus lahutamatult seotud korteriomandi mõistega. Eelviidatud teooria on seega sobilik ka kehtiva Eesti korteriomandi regulatsiooni kirjeldamiseks, sealjuures on selle mõju käesolevale tööle see, et korteriomandi käsutamise piirangute analüüsimisel tuleks analüüsida iga kolme korteriomandi elemendi mõju vastavale toimingule, mida soovitakse ellu viia, kuivõrd iga korteriomandi element mõjutab korteriomandit kui tervikut ja selle käsutatavust omanäoliselt ja erisätete kaudu.

Korteriomandite juriidiline seisund ei ole olulisel määral muutunud – ka KOS lõi korteriomandiõiguses korteriomandile iseloomulikud kolm elementi, kuigi mõningate erisustega seonduvalt korteriomanike juriidilise isiku liikmesuse mittekohustusliku iseloomuga²². Käesoleva töö koostamise hetkel kehtiva õiguse osas võib aga kindlalt väita, et korteriomand kui kinnisasja eriliik koosneb lisaks asjale enesele, s.o eriomandile, ka asjaga lahutamatult seonduvast kaasomandi osast, mis kuulub ühtlasi ka kõigi teiste ühel kinnisasjal asuvate korteriomandite juurde, ning liikmesusest korteriühistus, millest KrtS-i kaudu ellu viidud reformi tõttu mööda vaadata ei saa.

1.2. Korteriomandi eri- ja kaasomandi elemendid

Nagu sai eelpool märgitud, koosneb korteriomand eriomandist, kaasomandist ja liikmesusest korteriühistus. Liikmesuse eristamine teistest korteriomandi elementidest on lihtne ja selge, kuivõrd KrtS-is on liikmesuse näol tegemist olemuslikult ühinguõigusliku nähtusega, millega

²¹ P. Pärna (viide 15). – lk 25.

²² Vt. varasema korteriomanike ühisuse kohta põhjalikumalt lisaks: P. Pärna (viide 15), *passim*.

kaasnevad reguleeritud suhted teiste korteriomanikega ning mille mõju teistele korteriomandi elementidele on piiratud selgelt seaduses sätestatud reeglitega.

Eriomandi ja kaasomandi eristamine on tunduvalt keerulisem, kuivõrd regulatsioon selles valdkonnas on kõrge abstraktsuse tasemega ning erinevate korteriomandis leiduvate kehaliste esemete staatus jääb tihtipeale kohtupraktika või erialakirjanduse sisustada. Teema väärrib pikemat analüüsi näiteks seetõttu, et kaasomandi osaks langevate esemete nimistu ei pruugi alati olla intuiitiivne ning korteriomaniku soov teha midagi „enda korteris“ võib olla korteriomandiõigusega vastuolus seonduvalt sellega, et isik ei saa oma korteri sisuelemente piiramatult mõjutada. Näiteks sedastab Riigikohus tsiviilasjas nr 3-2-1-107-15 tehtud otsuse punktis 12²³, et ainuüksi sellest, et seade asub ruumiliselt korteriomaniku mõjualas, ei tähenda, et tegemist on isiku korteriomandi reaalsena esemega (uue seaduse sõnastusse üle kantuna eriomandi esemega). Lihtne näide kaasomandi esemest eriomandis on keskküttesüsteem, mis läbib hoone kõiki kortereid ning mille ühe osa muutmine ja seeläbi potentsiaalselt rikkumine mõjutab igal juhul teisi korteriomanikke, mistõttu loetakse ühtset küttesüsteemi reeglina kaasomandis olevaks.

Teema puutub käesoleva töö probleemistikku sarnastel põhjustel, nagu ka korteriomandiga seonduvad püsikulud – paljud tehnilised süsteemid, aga ka korteri soojustatuse tase ja energiatõhusus on tegurid, mis mõjutavad otseselt korteri väärtust ja konkurentsivõimelisust kinnisvaraturul. Tuues näiteks korteri, mille aknad lasevad tuult läbi, mille küttesüsteemiks on puukütteahi ja mille seinad on soojustamata, võiks eeldada, et korteri väärtus kinnisvaraturul suureneks tunduvalt akende vahetamisega uute vastu, seinte soojustamisega ja mõne modernsema küttesüsteemi paigaldamisega, näiteks õhksoojuspumbaga²⁴.

Näites toodud korteri omanik ei saa aga hõlpsasti vaid rahakoti abil eelnimetatud täiustusi oma korterile teha – õhksoojuspumba paigaldamiseks peab omanik inverteri paigaldama hoone välisseinale, ühtlasi ei ole võimalik tal vana puukütteahju korterist välja lõhkuda, kuivõrd see on ühendatud hoonet läbiva korstnaga. Ka akende vahetus muudaks hoone välisilmet ning seinte täitmiseks soojustusega peab omanik kinnitama plaate hoone kandvatele seintele. Iga kirjeldatud sammuga mõjutab omanik kaasomandi eset tavakasutusest tekkivaid mõjusid ületavas osas, millega rikuks omanik talle KrtS § 31 lg-ga 1 seatud kohustust hoiduda säära-

²³ RKTko 3-2-1-107-15.

²⁴ Vt ka RKTkm 2-17-11887.

tegevustest. Seega võib eeltoodud näite põhjal järeldada, et ka korteriomandite kaasomandi esemete õiguslik käsitus mõjutab korteriomandi käsutatavust.

Lisaks eeltoodule mõjutab korteriomandite kaasomandi esemete ulatus ka otsesemalt korteriomandite jagamise ja liitmise küsimust. Kohtupraktikast tulenevalt on korteriomanikul voli ühendada või jagada talle kuuluvaid korteriomandite eriomandeid²⁵, mis võib olla soovitav tegevus juhul, kui isik on soetanud enesele kaks kõrvutiasetsevat korterit. Korterite füüsiline ühendamise võib aga osutuda probleemiks juhul, kui juriidiliselt ühe eriomandina käsitletavat korterit jagab kaheks kaasomandina käsitletav sein, millesse avause lõhkumine võib aga vajada korteriomanike kokkulepet, vastasel juhul aga milline toiming oleks ebaseaduslik.

Elu keerukuse ja korteriomandite suure hulga ja mitmekesisuse tõttu on siiski tõenäoliselt võimatu luua nimekirja nendest esemetest, mida alati võib käsitleda kaasomandi osana või eriomandi osana. Eri- ja kaasomandi esemete eristamise keerukusele on pööratud tähelepanu ka varasemates töödes²⁶. Siiski saab selgitada välja kriteeriumid, milliste järgi tuleb hinnata eseme kuuluvust eri- või kaasomandi hulka.

KrtS loomisel on seadusandja otsustanud kaas- ja eriomandi mõistete sisustamiseks defineerida eriomandi olemuse ning kõik eriomandist järele jääv on seeläbi korteriomandi kaasomandi ese – vastavalt KrtS § 4 lg-le 4 on kaasomandiks ka kõik muu, mis ei ole ühegi eriomandi ese ega kolmanda isiku omand. Eriomandi ese on KrtS § 4 lg 1 kohaselt ruumiliselt piiritletud eluruum või mitteeluruum ning selle juurde kuuluvad hoone osad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata.

Käesoleva töö eesmärkide nimel on edasises analüüsis otstarbekas lähtuda korteriomanditeks jagatud kinnisasjast, millest osa on hoonestatud ja osa mitte. Siiski, analüüsis tuleb võtta arvesse, et ka tühi muruplats või suur kaubanduskeskus võivad olla korteriomanditeks jagatud kinnisasjad²⁷, mis tähendab, et kaasomandi ja eriomandi eristamisel tuleb igal juhul hinnata igat eset eraldi, et selgitada välja selle omaniku õigused või hoopis selle omanike ring ja nende õigused, mille järele võib vajadus tekkida korteriomanike kaasomandis olevate esemete puhul.

²⁵ Vt ka *infra*, ptk 2.

²⁶ P. Pärna (viide 15). – lk 16.

²⁷ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri, lk 1.

Nagu varasemalt viidatud, on kaasomandi esemeks kortereid läbivad tehnosüsteemid ja kommunikatsioonid, nagu ühine veevõrk ja kanalisatsioon, peaaegu kõik küttesüsteemid, väljaarvatud elektriradiaatorid, elektrisüsteemid ja muu. Paljude seesuguste esemete staatus on aga tihti peale küsitav – õhksoojuspumba inverteri paigaldamisel hoone fassaadile võiks inverter vastata nii eri- kui kaasomandi definitsioonile, sõltuvalt asjaolust, et tegemist ei ole kõigile korteriomanikele vajaliku seadmega (KrtS § 4 lg 3), kuid seda ei saa ometi muuta ega kõrvaldada ilma hoone välist kuju muutmata. Seega on ka pärast seadme paigaldamist hoone fassaadile selle muutmine, kõrvaldamine ja kasutamine korteriomanike kogu pädevuses vastavalt AÕS § 72 lg-le 1, kuivõrd kaasomandi kasutamise küsimuse pädevust ei ole selgesõnaliselt seadusega korteriomanike üldkoosolekule antud mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) § 19 lg 1 p-des 1-5²⁸, ning fassaadile paigaldatud tuleks siiski lugeda kaasomandi esemeks.

Eeltoodud analüüsi tulemusel tekib küsimus, kas fassaadile paigaldatu on eranditult kaasomandi ese, nagu seda eeldaks KrtS § 4 lg 1. Näiteks paigaldatakse vahel korterite akende äärtesse taimi, mis ei ole püsivalt hoonega ühendatud, kuid mis ilmselgelt mõjutavad hoone välist kuju. Sama kehtib näiteks rõdudele paigaldatava mööbli kohta, kusjuures rõdusid tuleks lugeda omakorda erikasutusõigusega või muu säärase õigusega²⁹ korteriomaniku ainukasutusse antud kaasomandi esemeteks, kuivõrd rõdu kaasamisel eriomandi koosseisu rikutaks potentsiaalselt eriomandi piiritletuse kriteeriumit, samuti tekib rõdude puhul probleem hoone välisilme puutumatusega.

Võttes arvesse, et KrtS § 4 lg 1 reguleerib vaid hoone välist kuju, kuid mitte muid ilmseid omadusi nagu värvus, tuleks jaatada kõigi hoone kuju muutvate täienduste lugemist kaasomandi esemeks – vastupidiselt eeltoodule ei keela seadus näiteks värvida isikul korteri siseseinu soovitud värvi või kinnitada siseseintele maale ja postreid, sõltumata sellest, et läbi akna nähtuv, s.o hoone väline ilme, võib sellest muutuda.

KrtS § 4 lg 1 sõnastuse „mida saab muuta, kõrvaldada või lisada“ osas tekib küsimus – kas igat nimetatud loetelu elementi peab saama teostada, et lugeda eset eriomandi esemeks, või kas tegemist on alternatiivse loeteluga. Näiteks on võimalik asendada korteri aknaid väliselt sarnaste, kuid parema soojuspidavusega analoogidega ilma, et teiste korteriomanike õigusi

²⁸ Mittetulundusühingute seadus. RT I, 19.03.2019, 24.

²⁹ Nt. AÕS § 72 lg 1 alusel sõlmitava kaasomandi kasutuskorra kokkuleppega

kahjustataks või et hoone välist kuju muudetaks, kuid kohe kindlasti ei ole võimalik aknaid kõrvaldada ilma hoone välist kuju muutmata. Sama kehtib ka hoone kandvatele seintele. Autori hinnangul tuleks seadust tõlgendada siiski sedasi, et nimetatud loetelu sisaldab erinevaid tegevusi, mida eriomandi esemega võib teha kas eraldi või korraga. See tähendab, et ka aknad ja eriomandit ümbritsevad seinad on kaasomandi esemeteks.

Riigikohtu varasemalt kehtinud seaduste alusel loodud praktikas on kohus sedastanud, et kõik ehitise osaks olevad seinad, s.o nii välis- kui siseseinad on korteriomanike kaasomandis³⁰. Refereeritud praktikat ei tohiks aga siiski võtta absoluutsena, kuivõrd otsuse aluseks olevas vaidluses oli küsimus kandvate seinte juriidilises staatuses – seega ei vasta praktika küsimusele, kas paigaldatud vaheseinad ja isegi sirmid vms ajutised seinad on kaasomandi esemed. Oluline on veel märkida, et varasemalt kehtinud KOS § 1 lg 2 järgi olid kaasomandi esemeks maatükk ja ehitise osad, kusjuures seinu loetakse ehitise osaks. Kehtivast seadusest sellist sätet ei leia – vastupidiselt, KrtS § 4 lg 1 alusel on eriomandi ese ruum ja selle juurde kuuluvad hoone osad tingimusel, et neid saab muuta ilma teiste omanike õigusi kahjustamata. Seega võiks kehtiva seaduse alusel lugeda, et kandvate seinte osas on KrtS jõustumisega eriomandi ulatus suurenenud ja kandvasse seinu ukseava lõhkumine on lubatav – loomulikult tuleb sellise tegevuse ette võtmisel aga arvestada, et hoone konstruktsioonid ei tohi toimingust saada kahjustada, mis võib sõltuvalt olukorrast olla ehitustehniliselt edukalt teostatav.

Uue seaduse sõnastuses tekib küsimus, millises ulatuses on hoone siseseinad korteriomaniku eriomandis. Kaht eri isikute omandis olevat korterit ühendavate siseseinte puhul on selge, et nende kõrvaldamine või nende muutmine teise omaniku õigusi rikkumata on võimatu – üks sellistest õigustest on näiteks kohustusele kasutada kaasomandit tavakasutuse piires vastandmärgiline õigus olla kaitstud selliste mõjutuste eest – kuid ebaselge on see, kust piirist alates algab kaasomand. Näiteks võib hoone kandev palksein olla kaetud kipsplaadi ja seda toetava karkassiga, millest viimaste eemaldamine tõenäoliselt teisel pool seinu elavat omanikku negatiivselt ei mõjutaks. Kui aga teine pool seinast on samuti kaetud plaadiga, võib kandvasse seinu kaunistava niši lõhkumine hoone konstruktsioone kahjustamata olla samuti aktsepteeritav toiming. Kui arvestada, et seintel on isoleerivad omadused heli, soojuste ja muude mõjutuste osas, siis jääb peale seisukoht, et kandvad seinad on kaasomandis. Arvestada tuleb ka selliste kaalutlustega, mis tagavad kandvate seinte tulekindlust – näiteks võib palkseina katte

³⁰ RKTKo 3-2-1-155-14, p 13.

eemaldamine põhjustada seina hõlpsama süttimise tulekahju korral arvestades kipsplaadi, tuld hüljava värvikihi või muu seesuguse katte isoleerivat omadust. Seega võib puhtalt ehitustehnilistel kaalutlustel käsitleda ka kaasomandis oleva kandva seina pealtnäha kauniduslikku katet sisuliselt siiski korteriomanike kaasomandis olevana.

Eeltoodud probleem seoses seinte isoleeriva omadusega ei ole teemaks juhul, kui kaks kõrvuti asetsevat korterit on ühe ja sama isiku omandis, kes soovib kandvat seina lõhkuda korterite ühendamise eesmärgil³¹. Kas ka sellisel juhul on vahesein kaasomandi ese? Sisuliselt saab sellise toimingu teha ilma ühtki KrtS § 4 lg-s 1 sätestatud kriteeriumit rikkumata – tegemist on ruumi(de) juurde kuuluva hoone osaga, mida saab muuta, kõrvaldada ja lisada ilma teiste korteriomanike õigusi kahjustamata ja hoone välist kuju muutmata.

Tehnosüsteemide osas on Riigikohus kujundanud 2018. aasta jooksul praktikat kortereid läbivate veetorude ja elektrijuhtmete osas. Elektrijuhtmetestiku osas leidis Riigikohus, et kuigi üldjuhul on hoone elektrisüsteem omanike kaasomandis, ei ole kaasomandis siiski seadmed ja juhtmed jm, mis on vajalikud vaid ühe korteriomaniku elektritarbimiseks³². Sama kehtib ka veetorude kohta, mis on vajalikud vaid ühe korteri piires vee laialiviimiseks³³. Oluline on märkida, et Riigikohtu hinnangul ei mõjuta seadmete kuuluvust see, kas seadmed läbivad teisi korterimandeid või kaasomandi osa (trepikodasid jms).

Eeltoodud analüüsist tulenevalt võib järeldada, et korteriomandi kaasomandi esemete nimistu on muutlik sõltuvalt nii konkreetsete hoone ja kinnisasja omadustest kui ka juriidilisest staatusest. Tegemist on kompleksse teemaga, mida ei saa ammendavalt käsitleda tulenevalt elu keerukusest. Selles osas võimaldab seaduse kõrge abstraktsuse tase materiaalsete asjade staatust muuta eri toiminguid tehes, mille hulka võiks kuuluda näiteks naaberkorteri ostmine, kuid sellegipoolest on tavatingimustel tegemist pigem tegevusvabadust pärssiva regulatsiooniga. Nimelt annab seaduse abstraktsusest tulenev keerukus laiaulatusliku kaasomandi eseme staatuse paljudele esemetele, mis põhjustab parendusi teha soovivatel korteriomanikel kas liigset kooskõlastamist teiste korteriomanikega või nendega õigusvaidluste pidamist.

³¹ Autor eeldab siinjuures, et hoone konstruktsioonid ei kannataks korterite ühendamise tagajärjel, nt toetuse paigaldamisel. Käesolev arutelu ei kehti iseenesestmõistetavalt juhul, kui kirjeldatu põhjustaks hoonele ehituslikku kahju.

³² RKTKo 2-16-8344/41, p 11.

³³ RKTKo 2-17-7999, p 13.3.

Kaasomandi eseme muutmisega seonduvad probleemid saavad alge KrtS § 38 lg-s 1 sätestatust, millega on nõutud, et korteriomaniik saavutaks teiste omanikega kokkuleppe tavapärasest valitsemist või kaasomandi eseme säilitamist ületavate muudatuste tegemiseks kaasomandi esemel. Seega, tulles tagasi õhksoojuspumba inverteri näite juurde, võib möönda, et regulatsioon tagab hetkeseisuga paljude eri parenduste osas korteriomandi omaduste osas staatilisuse, arvestades, et suure hulga korteriomaniike olemasolul on kokkulepete saavutamine potentsiaalselt keeruline. Autori hinnangul võiks sarnaselt KrtS §-ga 37 olla reguleeritud ka olulist kasu toovad parendused TsÜS § 63 p 2 mõttes, liikudes seadusandlusega sammu edasi TsÜS §-s 63 toodud eri kulutuste liikide järjestusest. Iseenesest mõistetavalt peaks seadus nõudma sellisel juhul, et kasulike kulutuste tegemine ei kahjustaks ühegi teise korteriomaniiku huve, kuid sellegipoolest kaaluks regulatsiooni muudatusest saadav kasu üles potentsiaalse kahju korteriomaniikele juhul, kui seadus piiraks täiendavalt TsÜS § 63 p-s 2 sätestatud näiteks energiasäästlikkuse, nutikate lahenduste või muude seesuguste kriteeriumitega, mille osas oleks objektiivselt võimalik tuvastada, et parenduse iseloom toob endaga kaasa ülekaaluka kasu konkreetsele korteriomandile ja selle majandamisele või ka näiteks keskkonnale.

1.3. Korteriomandi ühinguõiguslik element

Vastavalt KrtS § 1 lg-le 4 on korteriühistu eraõiguslik juriidiline isik, mille liikmeteks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisomandi korteriomandite omanikud. Tsiteeritud sätte tõlgendamisel ei teki raskusi – säte deklareerib korteriühistu olemuse ja kehtestab korteriomaniike sundliikmesuse korteriühistus. Liikmesust korteriühistus on nimetatud KrtS seletuskirjas üheks korteriomandi elemendiks koos kaasomandi ja eriomandiga.³⁴

Korteriühistu allub eraõigusliku juriidilise isikuna TsÜS 2. osa 2. peatüki regulatsioonile koos teatavate mööndustega. Näiteks on TsÜS § 28 lg 1 kohaselt eraõiguslikul juriidilisel põhikiri või seaduses sätestatud juhtudel ühinguleping, KrtS § 17 lg 1 aga ei nõua korteriühistu asutajalt kummagi ühistu toimimise alusdokumendi kehtestamist. Sarnaselt eeltooduga kehtestavad TsÜS § 31 lg-d 1 ja 2 eraõiguslikele juriidilistele isikutele teatava struktuuri, mille eesotsas asub esindus- ja juhtorganina juhatus. KrtS § 24 lg 3 sätestab selgesõnaliselt aga juhtumid, milliste esinemisel korteriühistul juhatust olema ei pea. Korteriühistu õigusvõime küll ei teki kande tegemisega korteriühistute registrisse, vaid korteriomandite registriosade avamisega –

³⁴ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri, lk 16.

KrtS § 16 lg-s 1 sätestatuga on hõlbitud TsÜS § 26 lg-s 2 sõnastatud üldreeglist – siiski on registrikandel üldreeglist tulenev konstitutiivne ehk õigustloov tähendus³⁵.

KrtS § 6 lg-st 1 tuleneb, et korteriühistu loomiseks ei ole tarvilikud kinnisasja omaniku või omanike tahteavaldused, mille eesmärgiks oleks ühistu loomine. Sätte sõnastus võimaldab seda mõista sedasi, et korteriühistu kohta registrikande tegemiseks vajalikud andmed on osa kinnisasja korteriomanditeks jagamise tehingust, mis on suunatud ennekõike kinnisasja asjaõiguslikule ümberkujundamisele. Seeläbi võiks öelda, et korteriühistu loomiseks ei tehta tehingut sõltuvalt toimingu lahutamatuses kinnisasja jagamise tehingust – nii, nagu kinnisasja jagamine oleks mõeldamatu ilma tekkivate korteriomandite koosseisu märkimata, on mõeldamatu ka korteriühistu nime, aadressi, ja muude andmete märkimata jätmine.

Eeltoodust tulenevalt, arvestades siinjuures ka muid korteriühistu eripärasid, võib väita, et kuigi korteriühistu näol on tegemist on eraõigusliku juriidilise isikuga termini kõige tüüpilisemas tähenduses, on KrtS-is tegemist siiski korteriomanditega lahutamatult seotud omandi elemendiga, mis tekib korteriomandite kinnistamisel kinnistusraamatus. Sellest tulenevalt ei ole korteriühistu käsitletav MTÜ-le või mõnele muule juriidilise isiku tüübile analoogse ühinguna ega ka erilise seltsinguna VÕS § 580 jj mõttes, s.o tegemist on *sui generis* ühinguga, mille osas on KrtS-is sätestatu absoluutses eelisjärjekorras kohalduv.

Lähtudes käesoleva töö eesmärgist, saab seega möönda, et korteriühistu on nähtus, millest ei saa kuidagiviisi mööda vaadata korteriomandite käsutamise kontekstis. Hõlmates endasse kõiki korteriomanikke, on vaieldamatu, et iga korteriomand on alates KrtS jõustumisest puudutatud asjaomasest ühistust. Ometi tuleb selgeks teha, milliseid rolle korteriühistu täidab ning millist mõju korteriühistu korteriomanike tegevusvabadusele omab.

KrtS-i seletuskirjas on toodud välja, et korteriühistu on juriidiline isik, mille kaudu korteriomanikud ühist kinnisasja majandavad.³⁶ Põhimõte on sätestatud KrtS § 34 lg-s 2, mille kohaselt kaasomandi eset valitsevad korteriomanikud korteriühistu kaudu. Tegemist on peamise korteriühistu funktsiooniga, mis mõjutab korteriomanike elu igapäevaselt ning aastaringselt.

³⁵ K. Saare. TsÜS § 27. – P. Varul jt (toim). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm. vlj. Tallinn: Juura 2010.

³⁶ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri, lk 15.

KrtS § 35 lg 2 sätestab näidisloetelu tegevustest, mida käsitletakse korteriühistu valitsemisena. Nii mõnigi loetelu element viitab aga tegevusele, mis eeldab, et korteriühistu astub korteriomanikest eraldiseisva juriidilise isikuna lepingutesse kolmandate isikutega, millest tahes-tahtmata tekivad faktiliselt kohustused korteriomanikele. Olukorra selgitamiseks võib tuua tavapärase näite liftiga hoonega korteriomanditeks jagatud kinnistust, mille korteriühistu on sõlminud lifti korraliseks hooldamiseks lepingu kolmandast isikust ettevõtjaga. Tegemist on eelduslikult käsunduslepinguga, millise alusel tekib korteriühistul VÕS §-st 619 lähtuvalt käsundisaajale regulaarne tasu maksmise kohustus. See kohustus jaguneb korteriomanike vahel KrtS § 40 lg-te 1 ja 2 alusel.

Lisaks lifti hooldamisele võib korteriühistu sõlmida veel lepingud ka haljastusettevõttega muru niitmiseks, lehtede riisumiseks, lume koristamiseks ja libeduse tõrjeks; korteriühistu korraldab prügiveoteenuse, soojusenergia ja vee tarnimise korteritesse, sõlmib kindlustuslepinguid, kogub reserv- ja remondifondi, tellib sideteenuste ühenduste paigaldamise ja hoolduse ja muudki, vastavalt kortermaja ja kinnistu olemusele ja vajadustele. Sõltuvalt ka korteriühistu sisemisest korraldusest, s.o kas korteriühistul on juhatus, kas juhatusel on antud voli sõlmida teenuslepinguid vabalt või kas peab sellised toimingud otsustama korteriühistu üldkoosolek, võib erinevate teenuslepingute sõlmimine olla suuremal või vähemal määral väljunud konkreetse korteriomani kontrolli alt, kuivõrd seadus soosib selgelt majandamise võimaldamiseks korteriomanike enamuse huve.

1.4. Korteriomanike õiguste teostamisest üldiselt

Kinnisasjade käive on hõlmatud omandi põhiõigusest Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) § 32 lg 2³⁷ tähenduses, kuivõrd viidatud säte näeb muu hulgas ette iga omaniku õigust oma vara vabalt käsutada, sõltuvalt siiski seaduslikest piirangutest. Käsutuse all peetakse silmas tsiviilõiguse mõisteid üle kandes eseme juriidilise staatuse määramist³⁸. Käsutustehingu defineerimisel on aga lähtutud põhimõttest, et käsutustehing on selline, millise tagajärjel isiku vara (sh õigused) väheneb³⁹. Käsutus siiski ei ole samastatav käsutustehinguga⁴⁰, kuid vahetegu tuleb mängu üksnes heauskse omandamise kontekstis, mistõttu ei ole tarvilik käesoleva töö raames hälbida õiguskirjanduses levinud käsutuse ja käsutustehingu mõistete samastamisest. Varakäsutus võib

³⁷ Eesti Vabariigi põhiseadus. RT I, 15.05.2015, 2.

³⁸ K. Kullerkupp. TsÜS § 6. – P. Varul jt (toim). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm. vlj. Tallinn: Juura 2010.

³⁹ K. Kullerkupp (koost). TsÜS § 6.

⁴⁰ Vt ka RKTko 3-2-1-90-04; RKTko 3-2-1-164-05.

olla nii asjaõiguslik kui ka võlaõiguslik, oluline on ennekõike aga see, et toimuks õiguste ülekandmine, tühistamine, muutmine või koormamine.⁴¹

Kõiksugused piirangud asjade ja õiguste võõrandamisele, koormamisele ja kasutamisele on käsitletavad omandipõhiõiguse riivena⁴², millele vastandub samast paragrahvist tuletatav lepinguvabaduse põhimõte⁴³, mis tagab omandiga seotud lepingute sõlmimist⁴⁴, samuti annab PS § 32 omanikele õiguse oma asja vabalt kasutada, vallata, muuta jm. Töö autor ei püüa väita, et KrtS-i piirangud korteriomaniike tegutsemisvabadusele oleks põhiseadusevastased, kuivõrd seaduse piirangud on laias laastus põhjendatavad korteriomaniike kogu kaitse aspektist. Piirangud KrtS-is on reeglina pigem osutunud liigselt piiravaiks, arvestades, et seaduse parema sõnastuse korral puuduksid töös käsitletavad piirangutega seonduvad probleemid. Käesoleva osa eesmärk on pigem selgitada korteriomanditega ümberkäimise õiguslikku tausta, millega autor näitab, et puuduvad kõrgemalseisvad õiguslikud piirangud, mis lükkaksid käesoleva töö järeldused ümber. Tegemist on seeläbi lähtepunktiga, millest sõltuvad ülejäänud töö järeldused ja arutluskäik.

KrtS § 4 lg-st 4 tulenevalt tekib eriomandi käsutamisel küsimus igal juhul ka kaasomandi eseme saatusest – näiteks võõrandab korteriomaniik müügilepingu raames ostjale konkreetse korteriomandi eri- kui ka kaasomandi esemed sõltuvalt KrtS § 11 lg-st 1, samuti on välistatud teiste kaasomaniike asjaõiguslik ostueesõigus (KrtS § 11 lg 3). Välja toodud erisus võib mõjutada kaasomandi käsutamist korteriomaniike poolt. Hüpoteetilises olukorras, kus soovitakse suure hooviga kortermaja taha ehitada teist elamut, on välistatud ehitaja kasuks korteriomanditele hoonestusõiguse seadmine. Kaasomandit eraldi aga ei ole lubatud koormata. Kaasomandit koormavad kanded kinnistusraamatus on seega võrreldavad õigustühjade kannetena, mis kuuluvad kustutamisele kinnistusregistri ametniku ametiülesande korras.⁴⁵

Kõigi kinnisomandite, sealhulgas ka korteriomandi õigusliku seisundi määramisel on kesksel kohal kinnistusraamat, mille vahendusel toimub kinnisasjadega seonduvate õiguste

⁴¹ R. Tiivel. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist – Juridica 2008/IX, lk 615 (viidatud: H. Köhler. Tsiviilseadustik. Üldosa. 23. trüki tõlge. Tallinn: Juura 1998, § 12 äären 13; H. Brox, W.-D. Walker. Allgemeiner Teil des BGB. 30. Aufl. Köln: Carl Heymanns Verlag 2006, äären 104).

⁴² RKÜKo 3-3-1-69-09, p 57.

⁴³ RKTko 3-2-1-164-09, p 30.

⁴⁴ M. Ernits, A. Kelli, P. Roosma (koost). PS § 32. – Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 4., täiend. vlj. Tallinn: Juura, 2017.

⁴⁵ Vt ka R. Tiivel. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest - Juridica 2010/III, lk 175.

tekkimine⁴⁶. Kinnistusraamatul on oma funktsioon igas kinnisasjadega toimivas tehingus, samuti nähtub kinnistusraamatust see, kellel on õigus kinnisasja vallata. Kinnistusraamatu suure tähtsuse tõttu on selles tehtavad muudatused allutatud kohtumenetluse kontrollile⁴⁷ ning registrikannete tegemiseks on nõutav avalduse tegemine hagita menetluses TsMS 58. peatükis sätestatud korra järgi.

Oluline on ka ära märkida, et kinnisasjade käibes osaleb tehingute vorminõudest tulenevalt reeglina ka notar seondult tehingute tõestamisega, kelle üks funktsioonidest on tõestamistoimingu raames ka tehingus osalejate nõustamine ja asjaomase tehingule kohalduva õiguse selgitamine. Notar on tõestamisseaduse⁴⁸ §-st 4 tulenevalt kohustatud keelduma tehingu tõendamisest juhul, kui taotletava toimingu eesmärgid on vastuolus seadusega. Seega ei pruugi seadusliku aluseta kinnisasja õigusliku seisundi reguleerimisele suunatud tehing üldsegi jõuda registrimenetluse etapini, kuivõrd tehingule seadusega ette nähtud vorminõue on saavutamatu seoses notari kui sõltumatu ametiisiku poolt tehingu tõestamisest keeldumisega.

Korteriomandite ja nende osade käsutamise kontekstis tõi KrtS suure hulga uuendusi, mis esmapilgul ei pruukinud isegi olla eelnõu koostaja tahe, teisalt kaotati teadlikult korteriomanike vabadus mõjutada eri- ja kaasomandi õiguslikku seisundit. Ühe sellise juhusliku piiranguna võib tuua välja korteriomanditeks jagatud kinnisasjade jagamatuse, mis tuleneb asjaomase regulatsiooni puudumisest, arvestades, et kinnistusraamatu mõistes ei eksisteeri korteriomanditeks jagatud kinnisasja kinnistuna. Sealjuures on korteriühistu KrtS § 1 lg-e 4 kohaselt ühe korteriomanditeks jagatud kinnistu valitsemise jaoks seaduse alusel loodud juriidiline isik, millele ei kohaldu KrtS-i jõustumisest alates mittetulundusühingute kohta sätestatu (vrdl. KÜS § 1 lg 2). See tähendab, et vastavate õigusnormide puudumise tõttu ei ole võimalik ka jagada korteriühistut, mis omakorda piirab kinnistu jagamise võimalusi seoses „üks kinnisasi - üks korteriühistu“ nõudega, mis tuleneb KrtS § 1 lg-st 2 ja üldisest kinnisasja jagamise regulatsiooni puudumisest KrtS-is.⁴⁹

Oluline on tähele panna, et eeltoodud näites tekib probleem korteriühistu jagunematuses seoses vastava seadusliku aluse puudumisega. Korteriühistud kantakse korteriühistute

⁴⁶ V. Kõve. AÕS 2. ptk, lk 57. – P. Varul jt (toim). Asjaõigusseadus I. Komm. vlj. Tallinn: Juura 2014.

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ Tõestamisseadus. RT I, 10.03.2016, 14.

⁴⁹ Erijuhtumite tarbeks on KrtS rakendussätetes toodud võimalus korteriühistu jagamiseks ilma likvideerimismenetluse lõpule viimiseta. Vt. lähemalt *infra* alapeatükk 3.1.2.

registrisse, mis on Tartu Maakohtu registriosakonna üks alajaotis⁵⁰. Arvestades korteriühistute registri kande õigustloovat tähendust ning pidades silmas, et olulised muudatused juriidilise isiku kohta avatud registriosades võivad toimuda üksnes seaduses sätestatud juhtudel ja korras vastavalt TsÜS § 47 sätestatule, on välistatud korteriühistu jagunemine ilma vastava seadusliku aluseta. Paraku ei leidu KrtS-is mitte midagi sellist, mis viitaks korteriühistu jagunemise võimalusele – varasemalt oli vastav võimalus ette nähtud MTÜS-is, kuivõrd korteriühistutele kohaldati muus osas kui KÜS-is sätestatus MTÜS-i sätteid üldnormina. Seadus annab küll võimaluse korteriühistu lõpetamiseks ja uute ühistute loomiseks, ühtlasi võimaldavad seaduse rakendussätted sellist toimingut teha hõlpsamalt, kui likvideerimismenetluse kaudu, kuid nende kohalduvus on siiski piiratud⁵¹.

Registrikannetega seonduv probleem tõstatub ka korteriomandite loomisel asjaõiguslikus võtmes. Nimelt luuakse korteriomanditele kinnistud KRS § 5¹ p-i 3 alusel, mille kohta avatakse eraldi registriosa kinnistusregistris. Eriomandi loomiseks on KrtS § 3 lg 2 alusel nõutav kaasomanike kokkulepe (või omaniku otsus) ja sellekohane kanne kinnistusraamatusse, kokkulepe või otsus peavad olema notariaalselt tõestatud. Juhul, kui korteriomandit soovitakse luua sobimatust kinnisasja osast, näiteks parkimiskohast elamu hoovis, mille osas ei ole võimalik jaatada selle käsitletavust elu- või mitteeluruumina (KrtS § 4 lg 1), ei ole võimalik ka sellest kinnisasja osast luua eraldi korteriomandit, seonduvalt õigusliku aluse puudumisega. Eeltoodud probleem avaldub juba kokkuleppe või otsuse tõestamise etapis, kuivõrd notar on kohustatud keelduma sellise tehingu tõestamisest. Ometi ei pea aga kaua otsima, et leida asjaomast praktikat, kus 2018. aasta jooksul on siiski kinnistatud ka parkimiskohti.⁵²

Kinnistusraamatuga seoses on huvitav märkida siinjuures, et KrtS-i jõustumisega muutus ka korteriomandite kohta kinnistusraamatusse märgitavate andmete koosseis. Nimelt ei märgita enam korteriomandi registriosa esimesse jakku selle üldpinna suurust.⁵³ Käesoleva töö autori hinnangul ei teki sellest muudatusest otsest piirangut korteriomandi käsutatavusele, kuivõrd vastavad andmed on kättesaadavad ka ehtisregistris. Kinnistusraamatusse märgitud andmete (või nende puudumine) võib põhjustada käsutuspiirangu üksnes suhetes väga umbusklike korteriomandi ostjatega. Selgituseks – kinnistusraamatus ei ole avalikult kättesaadavad kinnistustoimikus säilitatavad dokumendid, mille hulka kuuluvad kõik kinnistu kohta käivad

⁵⁰ Justiitsministri 19.12.2012 määrus nr 60 „Kohtu registriosakonna kodukord“ § 1. RT I, 11.01.2019, 8.

⁵¹ Vt. lähemalt korteriühistu jagunemise võimaluste kohta: *infra*, alapeatükk 3.2.

⁵² *Infra*, alapeatükk 2.1.1.

⁵³ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri. – lk 24.

dokumendid, sh lepingud asjaõiguste seadmiseks ning eelduslikult ka erikasutusõiguste seadmiseks tehtavad kokkulepped ja muu seesugune (KRS § 20 lg 1).

Kinnistustoimikuga tutvumiseks peab olema tutvuda soovival isikul õigustatud huvi (KRS § 74 lg 2). Õigustatud huvi tõendamiseks peab olema isikul aga otsene ja tõendatav seotus kinnistustoimikus olevate andmetega, õigustuseks ei ole aga kunagi ostuhuvi. Kinnistustoimiku dokumentidega tutvumiseks peab seega ostuhuviline isik küsima kinnistu omanikult (müüjalt) dokumentide või vastavasisulise volikirja väljastamist. Müüjapoolsel dokumentide saatmisel ostjale tekib iseenesestmõistetavalt probleem dokumentide usaldusväärsusega juhul, kui dokumentidest peaks tõepoolest ilmnema negatiivseid mõjusid tulevasele omanikule – näiteks võib ostuhuviga isik olla kinnistusraamatu andmetel teadlik, et kinnistu kasuks on seatud naaberkinnistule reaalservituut, samas ei pruugi kinnistusraamatust olla nähtuv valitseva kinnistu igakordse omaniku kohustus teeniva kinnistu omanikule tasu maksta.

Eeltoodud lisakulu saab ostjale selgeks hiljemalt kinnisasja müügilepingu sõlmimisel, kuid selleks ajaks võivad pooled olla teinud juba kulutusi lepingu sõlmimise eesmärgil. Kirjeldatud ostjapoolne teadmatus võib mõjutada üleüldiselt kinnisasju või korteriomandeid osta soovivate isikute otsustusprotsessi ja meelsust tehingute sõlmimisel, mis kaudselt mõjutab ka kinnistute käsutatavust. Siiski, autori hinnangul on tegemist rohkem üldise asjaõiguse probleemiga, mis väärib eraldi uurimust, kui see on korteriomanditega seonduv probleem. Samuti on toodud näide tõenäoliselt väga harv juhtuma ning seega ei ole sellel teemal pikemalt peatumine käesoleva magistritöö raames otstarbekohane.

2. KINNISASJA JAGAMINE KORTERIOMANDITEKS

2.1. Eriomandi esemete loomise probleemid

2.1.1. Eriomandi koosseis KrtS-is

Korteriomandite käsutamise probleemid algavad nende loomisest – kuigi sisuliselt on tegemist kaasomandis või ainuomandis oleva kinnisasja käsutamise probleemiga, on teema lahutamatu põhilistest korteriomanditega seonduvatest probleemidest. Alates 2018. aastast valmivad uusarendused peavad korteriomanditeks jagunemisel arvestama seaduse piirangutega, mida varasemalt faktiliselt ei eksisteerinud ning mis paljudele kogenud kinnisvaraarendajatele põhjustas kindlasti palju vaeva uue praktika väljaselgitamisel. Samuti näitab kohtupraktika vastavalt edaspidi viidatule, et probleemid on asjakohased ka korteriomanike ühistel ettevõtmistel.

KrtS § 2 näeb ette eriomandite loomiseks kaks peamist viisi, milliste valik sõltub jagatava kinnistu omanike hulgast. Probleeme põhjustab aga eriomandi loomise regulatsioon KrtS § 3 lg-s 1 sätestatuna, mis piirab olulisel määral seda, mida üldse eriomandina ehk korteriomandina sõna kõige tavapärasemas mõttes käsitleda võib. Nimelt näeb KrtS § 3 lg 1 erinevalt KOS § 3 lg-st 1 ette, et kinnisasja omanikud võivad kokku leppida, et igal kaasomanikul tekib eriomand eluruumile või mitteeluruumile kinnisasjal olevas või sellele ehitatavas hoones. Siinkohal tuleks rõhutada, et kinnisasja jagamise paragrahvis on välja toodud ruumide olulisus eriomandi loomisel, mida täiendavalt selgitab KrtS § 4 lg 1, mis on sõnastatud üheselt varasema KOS § 2 lg-ga 1. Siiski, jagamise sidumine ruumide jaotamisega omanike vahel muudab oluliselt seda, mida tähendab sõna „piiritletud ruum“ KOS-i ja KrtS-i kontekstis – KOS-i tähenduses võis ruum tähendada ükskõik millist plaanide, joonte või muude märgistustega piiritletud osa hoonest, KrtS-is tähendab see aga konkreetset elu- või mitteeluruumi, mis vastab viimaste legaldefiniitsioonile.

Elu- ja mitteeluruumid on defineeritud määruse „ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 17 lg-tes 3 ja 4, milliste kohaselt on eluruum elamiseks ettenähtud ruum või ruumistik, mitteeluruum on seevastu ruum või ruumistik, mis pole ette nähtud alaliseks elamiseks ega hoone teenindamiseks või ruumide kasutajate ühiseks kasutamiseks.⁵⁴ Määruse

⁵⁴ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. RT I, 10.06.2015, 8.

näol on tegemist alates 2015. aasta 1. juulist kehtima hakanud ehitusseadustiku rakendusaktiga, mis on oluliselt hilisem nähtus käesolevas töös käsitletavast KOS-ist, mis jõustus esmakordselt 01. juulil 2001. Sellest on tingitud ka asjaolu, et elu- ja mitteeluruumi tähendus on KrtS jõustumisega oluliselt muutunud, arvestades, et varasemalt säärast legaalseaduse definitsiooni kasutatud terminitele ei eksisteerinud, sõltumata sellest, et kõnealuse sätte sõnastus sättes ei muutunud KrtS-i jõustumisel olulisel määral. Eeltoodu tagab, et kehtivas KrtS-is on korteriomanditena käsitletavat vaid elamiseks või muul otstarbel kasutatavad ruumid, millel puudub teisi ruume abistav toime.

Lisaks ruumide olemusele on eriomandite loomise võimalusi KrtS-is piiratud läbi ruumilise piiritletuse kriteeriumi. Korteriomandi ruumilise piiritletuse kriteeriumit on selgitatud sedasi, et korteriomand peab olema sisuline tervik, mida saab kasutada tervikliku elu- või äriruumina, sõltumata (tegelikust) ruumide arvust⁵⁵. Seadusega loetakse automaatselt terviku hulka ka hoiuruumid ja garaažiosa, kuigi füüsiliselt ei pea eelnimetatud hoone või kaasomandi osad olema korteriomandi eriomandi „küljes“. Seaduse säärase tõlgenduse tagajärjel on enamgi kindel, et hoiuruumid ehk panipaiku ning garaaže, samuti parkimiskohti, ei ole võimalik kinnistada KrtS-i järgi eraldiseisvate korteriomanditena, nagu see on varasemalt olnud võimalik. See piirab nende korteriomanditeks jagatud kinnistute osade tsiviilkäivet olulisel määral.

Erandjuhuna on KrtS-i seletuskirjas välja toodud korteriomand, mille eesmärk on sõiduki garažeerimine⁵⁶, millisel juhul võimaldab seadus siiski ka garaaži eraldi korteriomandina kinnistada. Autori hinnangul esineb siinkohal seaduse seletuskirjas loogikaviga – ka tüüpilisel eluruumidest koosnevateks korteriomanditeks jagatud kinnistul asuvad garaažid on eesmärgipäraselt kasutatavad sõidukite garažeerimise eesmärgil, olemata seotud kindla eluruumiga. Kuigi tüüpilist elumaja ei saa käsitleda garaažikooperatiivina, jääb hetkel ebaselgeks, millisel juhul garaaži võib eraldi kinnistada või mitte.

Probleem seisneb nimelt selles, et KrtS-i korteriomandite loomise regulatsioon ei tunnista eraldi korteriomandina abiruumid ning kui pea- ja abiruumid jäävad ühe ja sama kinnisasja piiresse, peavad abiruumid olema pearuumide eriomandi koosseisus – neist küll on moodustatud eriomandi esemed, kuid mitte iseseisvad ja eraldi võõrandatavad eriomandi esemed. Muud

⁵⁵ Korteriomandi- ja korteriühituseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri, lk 19.

⁵⁶ *Ibid*, lk 20.

põhihoonest väljaspool asuvad hooned on aga KrtS § 4 lg-te 3 ja 4 kohaselt korteriomaniike kaasomandis. Varasemalt kehtinud seaduses sääraseid piiranguid ei esinenud ning garaažid ja panipaigad võisid osaleda tsiviilkäibes eraldi korteriomanditena.

Juhul, kui aga garaaž ja elu- või äriruum on eraldi isikute omandis, on selge, et garaaži ei saa käsitleda abiruumina – eluruumi omanikul ei ole automaatset õigust garaaži kasutada ilma täiendavate kokkulepeteta ja garaaž ei toeta kuidagiviisi eluruumi kasutamist. Seega võib järeldada, et KrtS-is on tekkinud paradoksaalne olukord, kus garaaž või panipaik on eluruumi abistav seni, kuni ta on eluruumi koosseisus, kuid ometi ei saa temast eraldi eriomandit luua, et välistada eluruumi abistamine ja eluruumi koosseisus olemine seetõttu, et abiruum on eluruumi koosseisus.

Abiruumide osas on oluline ka täheldada, et vastavalt käesolevas peatükis viidatud määruse definitsioonile ei või mitteeluruum olla loodud hoone teenindamiseks või hoone kasutajate ühiseks kasutamiseks. Panipaikade, garaažide ja muude abiruumide osas võib väita, et tegemist on hoonet teenindavate ruumidega, mistõttu ei saa neid ruume käsitleda mitteeluruumidena. Sellest tulenevalt tekib ka küsimus, kas hoonet teenivad ruumid võivad üldsegi olla käsitletavad eriomandi koosseisu kuuluvatena.

Seda, kuidas eelnevalt kirjeldatud olukorrast tehinguliselt – eriomandi kokkuleppe sõlmimise või muutmise teel – mööda pääseda, on keeruline isegi kõigi korteriomaniike täielikku nõusolekut eeldades. Kinnistusraamatusse ei märgita siduvalt ruumi kasutusotstarvet nii, nagu seda võiks teha näiteks üürilepingus ning kinnistusraamatusse märgitakse üksnes kinnisasja sihtotstarve (KRS § 13 lg 1 p 2), millel on ennekõike mõju maamaksu arvestamisel erinevalt korteriomandiõiguslikust tähendusest. Garaažide kasutamise eesmärgi, s.o garaaži eesmärgi olla eraldiseisev tsiviilkäibe üksus, milles korteriomaniike ringist väljaspool asuv isik oma sõidukit või asju võiks hoida, võib küll märkida eriomandi kokkuleppesse, kuid iseküsimus on, kas Tartu Maakohtu juures asuv kinnistusosakond ka sellist deklaratsiooni kokkuleppes aktsepteeriks, eeldades ka tehingu tõestamise etapi läbimist, mis ei pruugi õnnestuda sõltuvalt notarite kehtivast praktikast ja veendumustest⁵⁷. Lisaks sellele peaks eriomandi kokkuleppe välistama juba eos mõne tavapärase korteriomandi omaniku eriomandi garaaži või panipaiga

⁵⁷ Vt. notarite kohustustest *supra* alapeatükis 1.4.

osas, kuivõrd vastasel juhul jääks garaaž mõne korteriomaniiku eriomandisse või kõigi korteriomaniike kaasomandisse, mis põhjustaks siiski selle automaatse käsitlemise abiruumina.

Arvesse tuleb võtta, et KrtS-i alusel kujunev kinnistamispraktika on siiski pidevas muutumises, sõltumatult seadusandja tahtest ja eelnõu koostaja juhistest, mida anti edasi seaduse rakendajale mittesiduva seletuskirja kaudu. Omamata ligipääsu vastava kinnisasja registritoimikule, võib e-kinnistusraamatu otsingu funktsiooni kasutades tuvastada, et Põhja-Tallinnas aset leidva „Sitsi õunaaia“ arenduse parkimismaja aadressil Manufaktuuri tn 22 on jagatud 213 korteriomandiks, kusjuures iga korteri number algab lühendiga „PK“ mis viitab parkimiskoha tunnusele⁵⁸. Võrreldes kinnisasja kehtivat aadressi vastavalt Maa-Ameti kaardirakenduse andmetele arendaja kodulehel asuva plaaniga⁵⁹, ilmneb tõsiasi, et tegemist on parkimismajaga. Korteriomandid on kinnistusraamatu andmetel loodud 13.09.2018 ning arvestades üldpõhimõtet, et menetlustoimingule kohaldatakse toimingute tegemise ajal kehtivat õigust, võib järeldada, et parkimiskohad on kinnistatud korteriomanditena kehtiva KrtS alusel, mis annab aimdust sellest, et parkimiskohtade registreerimine eraldi eriomanditena on seadust kindlal viisil tõlgendades võimalik ning registriosakond aktsepteerib sellist lähenemist. Teisalt ei ole välistatud, et kirjeldatud kinnisasja näol on tegemist anomaaliaga seaduse rakendamises, millest ei ole võimalik teha konkreetseid järeldusi seaduse rakendamise praktika osas.

Eeldades, et parkimiskohtade kinnistamise näol ei ole tegemist veaga, võib järeldada, et KrtS-is reguleeritud korteriomandite loomise kord sõltub suures osas kõnealuse kinnisasja ning sellele püstitatud hoone eripäradest, mis tähendab, et ka parkimiskohtade, panipaikade ja muude ruumi osade kinnistamine korteriomanditena on võimalik seni, kuni nad on vähemasti piisaval määral piiritletavad KrtS § 4 lg 1 mõttes ning põhiliste elu- või mitteeluruumidena käsitletavad. Paraku ei lahenda Sitsi Õunaaia näide segaotstarbeliste hoonete olukorda – hoonetes, mille ruumid või pinnad on liigitatavad pea- ja abiruumideks, ei ole võimalik luua korteriomandeid parkimiskohtadest, panipaikadest, garaažidest või isegi tehnoruumidest ja püstakutest, mis võiksid olla hõlpsad vahendid hoonete arendajatele erikasutusõiguste sidumiseks enesele kuuluvatele korteriomanditele. Säärane regulatsioon piirab aga olulisel määral nii kinnisasjade omanike kui ka üksmeelel olevate korteriomaniike tegutsemisvabadust, mis on vaadeldav

⁵⁸ Teave pärineb Registrite ja Infosüsteemide Keskuse poolt hallatavast e-Kinnistusraamatust. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://kinnistusraamat.rik.ee/> (29.04.2019).

⁵⁹ Sitsikodu koduleheküljel. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.sitsikodu.ee/hinnad-ja-plaanid/> (29.04.2019).

negatiivse nähtusena KrtS-is varasemalt selgitatud põhjustel ning milline olukord vajab lahendamist seaduse või käesoleval juhul ka määruse ümbersõnastamise kaudu.

2.1.2. Eriomandi loomine korteriomanditeks jagatud kinnisasjal

Olukorras, kus kinnisasi on juba korteriomanditeks jagatud, võib siiski tekkida selle omanikel vajadus kasutada täiendavalt ära korteriomandite kaasomandit või siis võib suurema korteri omanik soovida oma korterit jagada, et luua näiteks müügiks või välja üürimiseks sobilik pind. Korteriomanik võib vastupidiselt hoopis aga soovida kortereid liita, et mitte hallata paralleelselt kahe korteriga seonduvaid arveid või et müüa, koormata või muul viisil käsutada korterit tervikuna. Sellisel juhul tekib uus korteriomand eriomandi või kaasomandi arvelt, mis tähendab, et üks või mõlemad eelnevatest vähenevad.

Tüüpiline näide sellisest toimingust on elumajades pööningute või soklikorruste välja ehitamine eluruumidena. Sellise toimingu tegemiseks peab kaasomandis oleva hoone osa staatus muunduma eriomandiks. Toiming ei oleks ka oma mõjuta korteriühistule – tänu kaasomandi terviku vähenemisele ja ühe omaniku eriomandi suurenemisele, samuti potentsiaalselt korteriomandite arvu muutumisele, muutuvad selle toiminguga ka KrtS § 20 lg-s 2 sätestatud konkreetse korteriühistu üldkoosoleku kvoorumi täidetuse kriteeriumid, samuti laieneb üldkoosolekul osaleda võivate häälte arv ning kirjeldatu on meede, kuidas mõjutada korteriomani ke üldkoosoleku pidamise korda. Nimelt võiks korteriomandi piiramatul jagunemise lubamisel üks korteriomani k haarata absoluutse häälteenamuse korteriühistu üldkoosolekul, olles piiratud vaid riigilõivude ja tehingutasude poolt.

Eriomandi laienemine, jagunemine, lõpetamine ja juurde loomine ei ole siiski piiramatu. Lisaks üldisele kaasomani ke kokkuleppele, mille aluseks on KrtS § 3 lg 1 ning mis eeldab korteromandite registriosade sulgemist, võib eriomandi kokkulepet muuta KrtS § 9 lg 1 alusel. Viimati nimetatud säte eeldab, et kokkuleppe sõlmivad asjasse puutuvad korteriomani kud; kokkuleppega luuakse uus korteriomand või muudetakse olemasolevate ulatust.

Lisaks eeltoodule nõuab eriomandi kokkuleppe muutmise AÕS § 54 lg-te 1-5 nõuete täitmist koos muude asjaõigusseaduse nõuetega seal, kus see on asjakohane. Näiteks kohaldub AÕS § 358 lg 3, mis sätestab, et hüpoteegiga koormatud kinnisasjade ühendamisel kantakse hüpoteegid ühendatud kinnisasjale järjekohiti võimalikult täpsel määral säilitades. AÕS § 54 lg 1 sätestab, et kinnisasjade jagamine ja ühendamine võib toimuda vaid omaniku

soovil. Kandes vastavat sätet üle korteriomandite konteksti, tuleb analüüsida, kas see tähendab, et korteriomandite ühendamiseks või jagamiseks ühe omaniku poolt on igal juhul vajalik kõigi teiste korteriomanike nõusolek, arvestades, et KrtS § 11 lg 1 järgi on korteriomandite kaasomandi ja eriomandi osad lahutamatuult seotud, samas on KrtS § 9 lg 1 sõnastatud sedasi, et kokkulepped peavad osalema vaid asjassepuutuvad korteriomanikud.

Olukorras, kus üks korteriomanik soovib liita oma kaht kõrvuti asetsevat korterit või lahutada üht ruumiliselt kaheks jaotatavat korterit, võiks justkui eeldada, et asjasse puutub üksnes kõnealuste korterite omanik. Teisalt on eelpool mainitud mõjudest korteriühistu üldkoosolekule puudutatud teised korteriomanikud, kas siis positiivselt või negatiivselt. Siiski, ka KrtS § 9 lg 1 märgib selgesõnaliselt, et säte on erisätteks AÕS § 54 lg-le 1, mistõttu tuleb välja selgitada, millisel juhul korteriomanik teise omaniku huve sellisel määral puudutab, et viimase nõusolek vajalik oleks.

Seaduse seletuskirjas on selgitatud, et uue korteriomandi loomisel kaasomandi arvelt on asjasse puutuvad kõik korteriomanikud, kuivõrd nende võimalus teostada oma õigusi kaasomandil vähenevad⁶⁰. Samas ei puuduta muudatused ühtki teist korteriomanikku, kui üks omanik jagab oma korteri kaheks – sedasi võiks olla teised korteriomanikud puutumatud ka korteriomandite liitmisest. Seda kinnitas ka Tallinna Ringkonnakohus registriasjas nr 2-18-8856 tehtud määruses, milles kohus sedastas vajadust hinnata, kes on toimingus asjassepuutuvad isikud. Kohus sedastas, et uue korteriomandi loomine oma eriomandi arvelt ja ilma teiste korteriomanike nõusolekuta on võimalik, kui see on ruumikorralduslikult võimalik ja rõhutas ka juurdepääsude olemasolu vajalikkust.⁶¹ Huvitav on siinkohal märkida, et määruse tegemisel lähtus kohus suurel määral seaduse seletuskirjast, viidates sellele korduvalt ning andes aimu sellest, et seletuskirja tõlgendustel ja seal toodud selgitustel on KrtS-i praktika kujundamisel oluline mõju.

Kohus märkis määruse punktis 10 ühtlasi veel, et ühe korteri jagamisel kaheks selle omaniku poolt ei ole vajalik AÕS § 120 kohaldamine, mis reguleerib kinnisomandi üleandmiseks asjaõiguslepingute sõlmimist. Kohus viitab siinkohal KrtS § 3 lg-tele 2 ja 3, mis näevad ette eriomandi loomiseks kaasomandi kokkuleppe sõlmimist ja sellele AÕS §-i 120 kohaldamist. Tegemist on kaasomandist korteriomandi eraldamise olukorraga, mis kohaldub nii puhta

⁶⁰ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri, lk 28.

⁶¹ TlnRnKm 2-18-8856, p 11.

kaasomandis oleva kinnisasja jagamisel korteriomanditeks kui ka eriomandi loomisel kaasomandi osast juba korteriomanditeks jagatud kinnisasjal. Näide sellisest tehingust on hoone pööningule või soklikorrusele korteri loomine, mis võib toimuda kahel juhul – ühest küljest võivad korteriomaniikud otsustada uue korteriomandi loomise majanduslikel eesmärkidel, teisalt võib olla tegemist ühe korteriomaniiku sooviga laiendada talle kuuluvat eriomandit.

Mõlemal juhul toimub jagamine kaasomandi arvelt, mispuhul on tsiviilasjas nr 2-18-8856 tehtud määrusest lähtudes tarvilik kõigi kaasomaniike nõusolek, kuivõrd iga korteriomaniik peab andma nõusoleku sellele, et teoreetiliselt tema õigustest kantud kaasomandi pind muutuks ühe konkreetse isiku eriomandiks, s.o iga korteriomaniik peab käsutama talle kuuluvat korteriomandit. Kooskõlas AÕS § 119 lg-ga 1 ning AÕS § 120 lg-ga 1 sõlmitakse seeläbi võlaõiguslik ja asjaõiguslik leping kaasomandi käsutamiseks ja seejärel võõrandamiseks.

Eelnimetatud lepingutele on samuti ette nähtud omad reeglid. Oletame, et protsess algab korteriomaniiku soovist laiendada oma korterit hoone väljaehitamata pööningukorruse arvelt. Esmalt vajab isik, et kaasomand oleks kinnistatav eriomandina, milleks on vaja luua korter või korteri laiendamine esialgu „paberil“ ehitusloa kaudu (vt. ka KrtS § 7 lg 1).⁶² Ehitusloa saamine eeldab vastava menetluse läbimist pädeva asutuse poolt ning nõuab arhitekti kui projekteerija sisendit, millega kaasneb protsessis esimene kulu.

Järgmisena tuleb korteriomaniikul asuda tööle korteriomaniike nõusolekute saamise nimel. Sõltuvalt ühistu koosseisust ja suuruselt ning omanike omavahelistest suhetest võib see ülesanne osutuda vägagi lihtsaks, kuid võimatu poleks ka olukord, kus omanikke on ühistus palju ning ühe omaniku võime kõigiga läbi rääkida pole piisav. Korteriomanik peab tuvastama asjassepuutuvate isikute ringi, milleks oleks KrtS seletuskirja kohaselt ilma mööndusteta kogu korteriomaniike ring⁶³. Autor sellise seisukohaga ei nõustu, kuivõrd juhul kui korteriomaniik, kes muudatusega ei nõustu, ei saanud nii või naa kõnealust kaasomandi eseme osa kasutada – näiteks võib hoone pööningukorrus olla kasutuskorraga antud üksnes kõrgeima korruse omanike valdusse, teisalt võib kinnisasi olla hoonestatud mitme hoonega, millisel juhul võõraste hoonete omanikud faktiliselt asjasse ei puutu – sellistel juhtudel on põhjendamatut, et isikul on õigus takistada kaasomandi eseme puhtteoreetilise kasutusõiguse vähenemist. Selline

⁶² Nagu varasemalt mainitud, kirjeldas korteriomandi loomise kriteeriume Tallinna Ringkonnakohus tsiviilasjas nr 2-18-8856 tehtud määruse punktis 11. Käesolevas osas on kirjeldatud väljaehitatava osa ehituslikku sobilikkust ja selle tagamist.

⁶³ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri, lk 28.

toimingu takistamine on igal juhul hea usu vastane⁶⁴, mistõttu ei ole isiku nõusoleku küsimine üldsegi põhjendatav, kohtusse pöördumine KrtS § 9 lg 2 alusel on aga põhjendamatult koormav toimingut teha soovivale korteriomnikule.

KrtS § 9 lg 2 kehtestab korteriomnikule nõudeõiguse saamata jäänud nõusolekute asendamiseks kohtuotsusega vastavalt KrtS § 9 lg 2 p-des 1 ja 2 sätestatud eeldustele hagita menetluse korras TsMS § 613 jj alusel. Sisuliselt loob KrtS § 9 lg 2 seeläbi olukorrad, milles korteriomnikud on kohustatud tegema tahteavaldusi TsÜS § 68 lg 5 mõttes. Nii KrtS § 9 lg 1 p-i 1 kui ka punkti 2 on võimalik ühtselt käsitleda kui hea usu põhimõttest tulenevat keeldu jätta andmata nõusolekut. Seadusandja tahe on sätte loomisel olnud mõistetav ja loomulik, kuid selle täpne rakendumine on ebaselge. Millisel juhul võiks olla olukorra säilitamise tahtmine ehk teise korteriomniku laienemistahte takistamine hea usu vastane, jääb hetkel kohtupraktika sisustada.

Ka seaduse seletuskirjas on viidatud Riigikohtu praktikale, kus isik on olnud kohustatud tegema tahteavalduse hea usu põhimõttest lähtuvalt. Näiteks on Riigikohus sedastanud, et varem kehtinud AÕS § 356 lg-st 1 tulenev hüpoteegipidaja võimalus takistada kinnisasja jagunemistehingut allub hea usu põhimõttest tulenevale kohustusele vastav nõusolek anda juhul, kui sisuliselt hüpoteegipidaja õigusi ei kahjustata ja hüpoteegiga koormatud vara väärtus ei vähene⁶⁵.

Samuti on juurdeehituste ja eriomandi laienemise küsimustes Riigikohus leidnud, et ümberehituste vaidlustamine tagantjärele on hea usu vastane juhul, kui ehitamise vaidlustamiseks oli võimalusi enne toimingu tegemist⁶⁶ – kohus lõi selle otsusega ligi poolteist aastakümnet vana pretsedendi, millest tulenes idee, et toimingule piisava vastuhaku osutamata jätmisel on tulevane toimingu vaidlustamine hea usu vastane, s.o oma õigusi kuritarvitav. Viimaks on Riigikohus korduvalt leidnud, et maja või hoone valitsemiseks vajalikele kokkulepetele nõusolekute andmine on kohustuslik hea usu põhimõttest tulenevalt.⁶⁷

Kokkuvõtteks võib väita, et hea usu põhimõtte järgne kohustus anda nõusolek eriomandi loomisele kaasomandi arvelt tekib juhul, kui sisuliselt isiku õigused toimingust kahjustada ei

⁶⁴ Vt selle kohta käesolevas peatükis ka edaspidi.

⁶⁵ RKTkm 3-2-1-46-10, p 18.

⁶⁶ RKTko 3-2-1-31-03, p 18.

⁶⁷ *Ibid.*

saa – näiteks korteriomaniku puhul, kes kõnealust kaasomandi eset nii või naa kasutada ei saanud, samuti juhul, kui teema on juba olnud arutluses, kuid korteriomanik on plaani kaasomandit välja ehitada ja kinnistada ignoreerinud või suisa toetanud, ning viimaks juhul kui kaasomandi eseme välja ehitamine on majanduslikult otstarbekas ja positiivne samm muidu kasutult seisnud ruumile. Vajalikuks võib pidada ka selliseid kaasomandi väljaehitamise olukordi, kus näiteks vanast ja kulunud hoone osast luuakse kasulik pind, mis parandaks ka hoone kui terviku ehituslikku seisundit. Tegemist oleks sellisel juhul vajaliku toiminguga ka TsÜS § 63 lg 1 mõttes, mis annab alust toiminguga vajalikkuse lahti mõtestamisele.

Nõusolekute andmise eelduste kontroll allub nagu varasemalt märgitud kohtule, kusjuures kohus ei ole hagita menetluses seotud TsMS § 477 lg 5 alusel menetlusosaliste esitatud taotluste ega asjaoludega ega nende hinnanguga asjaoludele, mistõttu on kohtul kohustus selgitada igas vastavas küsimuses, kas keeldumine on kooskõlas hea usuga või mitte. See aga ei muuda asjaolu, et kohtusse pöördumine on reeglina kulukas, aeganõudev ja keeruline protsess. Seeläbi on nõudeõiguse andmine ka osapoolle lihtsamaks hagita menetluses siiski oluline piirang toiminguga teostamisele.

Korteriomaniku toimimist hea usu vastaselt saab eelnimetatud menetluses eeldada juhul, kui kaasomandi väljaehitamisele on andnud heakskiidu korteriühistu üldkoosoleku kvalifitseeritud häälteenamus KrtS § 9 lg-s 3 sätestatud korras. Selleks tuleb aga esmalt üldkoosolek kokku kutsuda, mille pädevus on KrtS § 20 lg 1 kaudu MTÜS § 20 lg 1 alusel korteriühistu juhatusel või MTÜS § 20 lg-te 3 ja 4 alusel juhatuse puudumisel või mittenõustumisel 1/10 korteriühistu liikmetel. Oluline on märkida, et MTÜS § 20 lg-st 3 tekib korteriühistu juhatusel 1/10 korteriühistu liikmete taotlusel kohustus kutsuda üldkoosolek kokku ning MTÜS § 20 lg 4 lubab selle kohustuse rikkumisel kutsuda koosolekut kokku ühingu liikmetel otse. Suuremates korteriühistutes ehk sellistes, kus on vähemalt üksteist korteriomaniku, ei suuda üks korteriomanik matemaatiliselt iseseisvalt moodustada kümnendikku ning korteriomaniku ainus variant vaid enesele kasulikkude toimingut teha teiste korteriomanike abstraktse ja kasutusvõimaluseta kaasomandi arvelt võib toimida üksnes kohustusliku juhatuse abil⁶⁸.

Alternatiivselt võiks korteriomanik saada lisada küsimusi korralise üldkoosoleku päevakorda, kuid võimalused selleks on isegi piiratumad – MTÜS § 20¹ lg 2 lubab küsimuse üldkoosoleku

⁶⁸ KrtS § 24 lg-st 3 tulenevalt on korteriühistul juhatus juhul, kui korteriühistu majandab vähemalt kümme korterit. See aga ei tähenda automaatselt, et ühistul oleks kümme liiget ehk korteriomanikku.

päevakorda nõudmise vähemalt 1/5 korteriühistu liikmetele või vähemalt kuuele liikmele. Selge on see, et kui eelnevad korteriühistu üldkoosoleku kokku kutsumise variandid osutusid korteriühistu liikmele võimatuks, on küsimuse lisamine ühistu päevakorda mõeldamatu.

Isegi, kui korteriomanikul õnnestub kutsuda kokku korteriühistu üldkoosolek, peavad korteriomandi eraldamise küsimuse poolt hääletama vähemalt pooled kaasomandi mõtteliste osadega esindatud hääled, mis on võrdlemisi kõrge kvoorumi ja häälteenamuse nõue. Ka keeruka protsessi läbimisel võib lõppkokkuvõttes tõendada üks korteriomanikest, et temapoolne nõusoleku andmisest keeldumine ei ole hea usu vastane – seda eriti juhul, kui isik ei osalenud korteriühistu üldkoosolekul või kui isik avaldas üldkoosoleku protokollis otsest vastupanu kaasomandi eseme väljaehitamisele – KrtS § 9 lg-s 3 sätestatud olukorra esinemisel üksnes eeldatakse, et keeldumine oleks vastuolus hea usu põhimõttega. Täiendava üldkoosoleku etapi läbimine ei muuda aga ära vajadust pöörduda hilisemaks kõigi omanike nõusolekute saamiseks kohtu poole, mis on paratamatult aega, kulutusi ja erialateadmisi nõudev protsess.

Kogu eeltoodu pärsib vaieldamatult korteriomanike võimalusi kaasomandi tõhusal ekspluateerimisel. Kuigi käesoleva töö eesmärk ei ole analüüsida, milliseid tagajärgi majandusele range regulatsioon omab, on autori hinnangul kasulik ja otstarbekas, et rahaliste võimaluste olemasolul võiks omanikel olla vabam võimalus seda ressursi kasutada hõlpsamalt. Kasutult seisvate või ebatõhusalt kasutatavate ruumide välja ehitamine võiks omada positiivset mõju ka kinnisvara hindadele, kuivõrd kõrgem pakkumus võimaldaks laiemal hulgal inimestel asuda ümber tiheasustusega piirkondadesse, kus muidu korterite pakkumus on madalam.

Tegemist on siiski säärase probleemiga, milles on lahendusi pakkuda keeruline, kuivõrd küsimuses mängivad ülekaalukat rolli korteriomanike omavahelisel suhted ning seaduse kergekäeline muutmine võib põhjustada õiguste kuritarvitamise võimalusi, mis omakorda on tõsisem tagajärg, kuivõrd sellisel juhul on kannatajaiks need korteriomanikud, kellel puudub huvi tegutsemise vastu, erinevalt olukorrast, kus tegutsemisvabadusele on seatud piirid. Sestap leiab autor, et kuigi seadus on piirav, ei ole see antud küsimuses seda ebamõistlikult. Sellegipoolest, võttes arvesse teemaga seonduva avaliku konsultatsiooni küsimuse, ei ole autori hinnangul ka põhjust seadust veelgi piiravamaks muuta.

2.1.3. Eriomandi loomine teiste õiguskordade eeskujul

Prantsuse korteriomandiseadus⁶⁹ reguleerib eriomandi ja kaasomandi esemeid tuntavalt erinevalt Eesti ja Saksa õigusest – nimelt kehtestab seaduse artikkel 2, et eriomandi esemed on hoonete osad ja maapind, mis on ette nähtud kindla kaasomaniku eksklusiivseks kasutamiseks. Seaduse artikkel 3 sätestab aga, et kaasomand on kõigi kaasomanike kasutuses olev hoonete või maa osa, kuid kokkulepete puudumise puhuks on seadusesse lisatud põhjalik loetelu esemetest, mis on kaasomandi esemed. Loetelu hulka kuuluvad muu hulgas maapind, hoovid ja aiad, ligipääsuteed, hoone konstruktsioonid ja ühises kasutuses olevad seadmed, mille hulka kuuluvad elektriühendused ja torustik, korstnad ja lõõrid, ühtsete teenuste osutamise kohad ning koridorid ja käigud, ühtlasi ka õigused kaasomandi esemeid kasutada teatud viisil. Vastavalt seaduse artiklile 4 on kaasomandi eseme kasutusõigus rangelt ühine. Kaasomandi esemete parendamine, muutmine ja uute elementide lisamine on kaasomanike üldkoosoleku pädevuses vastavalt artiklile 30.

Prantsuse korteriomandite süsteemi kontekstis ei ole paslik arutada selle üle, millised on omaniku võimalused luua eriomandi esemeid kaasomandis oleval kinnisasjal, kuivõrd korteriomand kui seesugune on prantsuse süsteemis pigem täpsustatud teostamisvõimalustega kaasomand, mis on sarnaselt Eestiski kehtivale pigem mõtteline osa tervikust. Kaasomandi roll ja eriomandi eristamise küsimus on Prantsusmaal seega sarnaselt lahendatud KrtS-is sätestatuga, erinevalt KOS-is või Saksa õiguses kehtivaga, mis võimaldasid või võimaldavad mujal tänini teostada korteriomandit peamiselt läbi omandiõiguse, mitte eriliigiliste kasutusõiguste. Prantsuse õiguses tagab sarnaselt Eestis töö koostamise ajal kehtiva seadusega parkimiskohtade ja panipaikade kasutust kaasomandi määrustik, mis on võrreldav Eestis kasutusel oleva kasutuskorrakokkuleppega, olles ühtlasi ka korteriühistu põhikirja rollis. Kuigi autori hinnangul on positiivne korteriomaniike elu hõlbustamiseks see, et kaks sisuliselt suures osas kattuvat dokumenti on liidetud ühte, ei ole siiski võimalik muuta Prantsuse kaasomandi määrustikku⁷⁰ ilma kõigi omanike kokkuleppeta, samas on olulisel kohal aga ka muud otsused

⁶⁹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256> (29.04.2019).

⁷⁰ Pr. k. *règlement de copropriété*; dokument on võrreldav Eesti korteriühistute põhikirjaga, millel on ka kaasomanike kasutuskorra kokkuleppe omadusi. Tegemist on kohustusliku korteriomanikevaheliste suhete alusdokumendiga.

ja dokumendid, mida võtab vastu kaasomanike üldkoosolek, mis lõppkokkuvõttes võib suurendada kogu dokumentatsiooni mahtu, millega korteriomaniik kursis peab olema.

WEG § 3 lg 2 näeb sarnaselt KrtS § 4 lg-ga 1 ette reegli, et eriomandi võib luua üksnes piiratud alal. WEG § 3 lg 2 l 2 sätestab aga, et parkimiskohti loetakse olevat piiratud juhul, kui nende piirid on püsiva märgistuse kaudu tuvastatavad. Kuigi ka Saksa õiguses tuvastatakse, et eriomandi ese peab olema näiteks lukustatava sissepääsuga⁷¹, nagu leidis ka Tallinna Ringkonnakohus tsiviilasjas nr 2-18-8856, ühtlasi ei ole oluline see, milliseks otstarbeks ruume kasutatakse – KrtS § 4 lg 1 eristab kehtivas sõnastuses justkui korterit ja seda abistavaid ruume ja muud maa-ala, kuid määrab kõik säärased olema ühe eriomandi koosseisus tervikuna. Saksa õigus seda ei nõua, kuivõrd olulise kriteeriumina on toodud vaid vajadus kindla sissepääsu järele⁷².

Arvestades, et KrtS-i koostamisel on lähtutud suures osas Saksa õigusest, mis on üle kantud Eesti õigusesse mahult vähesel, kuid sisult olulisel määral erinevalt, tasub täiendavalt analüüsida, kas KrtS-i tõlgendus ja selle alusel loodav praktika võib lähtuda WEG-ist, mis näeb selgelt ette võimaluse luua parkimiskohtadest eriomandi – WEG § 3 lg 2 l 2 selgitab tingimust, millisel juhul parkimiskohta kinnisasjal loetakse olevat piiritletuks, siiski toimub eriomandi loomine parkimiskohast vastavalt üldreeglile WEG § 3 lg 2 l-s 1 sätestatu kohaselt.

Käesolevas töös on varasemalt näidatud, et seadusandja tahe oli selgelt välistada korteriomandite loomine parkimiskohtadest ja panipaikadest, mis on pigem abistavas rollis tõelistele korteriomanditele, mis peaksid seadusandja silmis piirnema elu- ja äriruumidega. Sarnaselt WEG § 3 lg 2 l-s 2 sätestatule reguleerib ka KrtS § 4 lg 2 püsiva markeeringuga maapinna osasid või parkimiskorruse osasid, sätestades, et eriomandi eseme hulka võib elu- või mitteeluruumi koosseisus kuuluda eelnimetatud parkimiskoht.

Oluline on märkida, et seaduse sõnastus lubab, kuid ei kohusta parkimiskohti ehk püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosi lisada eriomandi koosseisu. Sätte olemusest tulenevalt ei saa seda lugeda imperatiivseks sätteks – näiteks võiks olla KrtS § 4 lg 2 sõnastatud sedasi, et püsiva markeeringuga garaažiosa võib kuuluda üksnes eriomandi või kaasomandi eseme koosseisu, mis välistaks selle eraldi korteriomandina kinnistamise. Teisalt võiks seadus

⁷¹ J. Bärmann, E. Pick. Wohnungseigentumsgesetz. 19. Aufl. München: C. H. Beck 2010. WEG § 3, vnr 18.

⁷² *Ibid.*

sarnaselt Prantsuse seadusega ühtselt näha ette, et hoovi või parkimiskorruse pind on kaasomandi ese, kuivõrd Prantsuse seadus näeb loeteluna ette kaasomandi esemete koosseisu juhul, kui kokkulepped kinnisasja osade kuuluvuse üle puuduvad. Sääraseid valikuid seaduse vastu võtmisel tehtud aga ei ole, mistõttu ei ole seadust rangelt grammatiliselt tõlgendades võimalik möönda, et parkimiskoht ei saa olla eraldiseisev korteriomand.

Parkimiskohtade piiritletuse kriteeriumi täidetuse kasuks KrtS-is räägib ka KOS § 2 lg 1 ls 2 sõnastus, mis ei ole muutunud KrtS § 4 lg-ga 2 võrreldes. Ka varasemalt kehtinud KOS § 2 lg 2 sätestas, et parkimiskoht võib kuuluda korteriomandi reaalosa eseme hulka. Ometi oli varasema seaduse alusel parkimiskohtade kinnistamine korteriomanditena võimalik ning näiteid sellistest korteriomanditest on kinnistusraamatu andmeil hõlbus leida. Samuti ei esine eraldiseisvate parkimiskohtade osas KrtS § 4 lg-s 3 toodud imperatiivse iseloomuga keeldusid, mis täiendavalt võimaldab nende käsitlemist korteriomanditena.

Eeltoodud arutlusest saab seega järeldada, et ka Eesti õiguses esineb alus lugeda parkimiskoht teatud juhtudel piiritletuks sõltuvalt püsivast markeeringust. Omaette küsimus on aga korteriomandi loomine, mis on nii KrtS §-des 3 kui ka 8 loodud olema sõltuv sellest, et eriomand peab asuma kinnisasjal olevas või sellele ehitatavas hoones. See tähendab, et kehtiva seaduse alusel on vaieldamatult välistatud hoovis asuvate parkimiskohtade kinnistamine korteriomanditena, kuivõrd isegi piiritletuse kriteeriumi täidetuse jaatamisel ei saa väita, et parkimisplatsi näol on tegemist muu kui rajatisega ehitusseadustiku (EhS)⁷³ § 3 lg 2 mõttes.

Eeltoodust võib järeldada, et ka kehtiv seadus lubab sarnaselt WEG-i ja KOS-iga parkimiskohtadest korteriomandeid luua tingimusel, et eelnimetatud parkimiskohad asuvad püsivalt markeerituna hoones. Arutelu põhjendab ka seda, millistel alustel Manufaktuuri tn 22 parkimishoone on jagatud korteriomanditeks ning autori hinnangul ei tohiks olukord olla erinev ka spetsiaalsete parkimiskorrustega elamute või ärihoonete puhul, milliste puhul ei ole ebatavaline näiteks maa-aluse parkimiskorruse rajamine; seda eriti tiheasustusega aladel.

Panipaikade osas sõltub paljuski sellest, millistena viimased rajatud on ning ühtlasi kus. Hoonete soklikorrustel ei oleks näiteks keldriboksi kinnistamine üldsegi seadust lugedes keelatud nagu seaduse seletuskirjast võiks paista või kuidas kehtiv praktika võiks arvata –

⁷³ Vt hoonete ja rajatiste definitsiooni kohta ehitusseadustiku (EhS) § 3 lg 2. Ehitusseadustik. RT I, 01.02.2019, 4.

panipaigad on olemuselt mitteiluruumid, hoone keldris või pööningul või kasvõi trepikojas asudes ei oleks küsimustki selles, kas ruumid on piiritletud, kuivõrd vastasel juhul ei oleks võimalik panipaiga kasutajal oma vara lukuga kaitsta, samuti peaksid sellisel juhul olema neil ka iseseisvad sissepääsud või ligipääsud, mis tagaksid vaid võtmega kasutaja või omaniku ainuõiguslikku ligipääsu, võttes arvesse tsiviilasjas nr 2-18-8856 sedastatut. Oluline on märkida, et KrtS §-d 3 ja 8 ei näe ette mitteiluruumide osas ette nende kasutusotstarvet ega ka korteriomandi kohustuslikke elemente. See oleks elu mitmekesisusest tulenevalt ka võimatu – ei oleks asjakohane näha seaduses ette, et korteriomandil peab olema köök, elutuba ja magamistuba, kui korteriomanditeks on jaotatud näiteks mitme isiku kasutusse antav laohoone või töökoda.

Seega on autori hinnangul seni, kuni nad asuvad hoones, põhjendatav moodustada korteriomandeid ka panipaikadest, kui viimastel on vähemalt seinad, lagi ja põrand ning eraldiseisev sissepääs kaasomandi esemelt. Sama võiks kehtida ka kuuribokside kohta, kuivõrd sellised on käsitletavad hoonetena EhS § 3 lg 2 mõttes sõltuvalt nende ehitusest, olemata sealjuures rajatised. Arutelu jõuab paraku aga ringiga tagasi ruumide definitsioonini, mis keelab ruumil olla abistava iseloomuga, mistõttu seab asjaomane EhS-i rakendusakt siiski panipaikade kinnistamisele teatava piirangu.

Olukorda ilmestab hästi Manufaktuuri tn 22 aadressil korteriomanditeks jagatud parkimismaja (ja sarnased, kui sellised eksisteerivad, kuid autorile teadaolevalt ei ole rohkem selliseid olemas). Nimelt on tegemist parkimismajaga, milles on parkimiskohtadel „peamine roll“, s.o parkimiskohad ei saa olla säärases hoones mõnda muud ruumi abistavas positsioonis. WEG-is on teoreetiliselt lubatav ka hoonete hoovides olevate parkimiskohtade kinnistamine korteriomanditena, kuid autori hinnangul ei ole hoovid sedavõrd suur probleem, kui parkimiskohad parkimiskorrustel ja -majades, kuivõrd eelduslikult ei looda parkimisplatsi eesmärgiga sellel asuvaid parkimiskohti võõrandada. Teema tõusetub autori hinnangul pigem tiheasustusega aladel, kus parkimiskohtade omandi võõrandamine on otstarbekas, parkimisplatside osas on aga reeglina kasutatud muid õiguslikke meetmeid kui korteriomand, nagu seda on lühiajaliste üürilepingute sõlmimine.

Korteriomanditeks jagatud kinnisasjade hoovides on omanikel võimalik kasutada aga erikasutusõiguste seadmist.⁷⁴ Eeltoodu on nii või naa võimalik üksnes juhul, kui on olemas korteriomandid, mille külge erikasutusõigusi seada ning tegemist on üldjoontes kasuliku nähtusega seni, kuni erikasutusõiguse võõrandamine ei ole vajalik, s.o erikasutusõigus on otstarbekas justnimelt isikliku kasutuse kindlustamise eesmärgil.

Parkimiskohtade ja panipaikade kinnistamine ei ole siiski tagajärjetu – liigselt parkimiskohtade ja panipaikade kinnistamisel korteriomanditena lahustub nõ „päris“ korterite omanike hääleõigus korteriühistu üldkoosolekul kogu häälte arvu suurenemise tõttu. Samuti tekib küsimus, kas parkimiskohtade ja panipaikade omanikud peaksid olema kohustatud kandma kaasomandi majandamiskulusid sarnaselt korterite omanikega. Küsimus on selles, kas korteriühistu võib põhikirjaga enne parkimiskohtade võõrandamist reguleerida säärase korterite hääleõigust ja muid õigusi ja kohustusi – tegemist oleks sarnaselt ÄS § 154¹ lg-s 1 sätestatud eriõiguslikule osale eriõigusliku korteriomandiga.

KrtS § 20 lg 1 võimaldab korteriühistu põhikirjas määrata kvoorum nõude täidetust korteriühistu üldkoosolekul olema seaduses sätestatust erinev, mistõttu võib korteriühistu põhikirjaga näha ette, et üldkoosoleku kvoorum nõuete täidetuse osas ei võeta arvesse parkimiskohtade ja panipaikade omanike hääli ja kaasomandi mõttelist osa. Teisalt ei luba KrtS § 22 lg 1 alusel keelata eriliigiliste korterite omanikke üldkoosolekutel osalemast, kuivõrd säte annab valiku põhikirjas reguleerida häälte arvu vastavalt omanike või korteriomandite arvule. Olukorras, kus korteriomanik on aga kohustatud kandma korteriühistu poolt tehtavaid kulutusi vastavalt KrtS § 40 lg-s 1 sätestatule ei ole aga nii või naa põhjendatav korteriomaniku välja jätmise otsustusprotsessist, millest tulenevalt kohustused ja kulutused tekivad.

Eeltoodust nähtub, et kuigi teoreetiline võimalus eriomandite esemete loomiseks parkimiskohtadest ja panipaikadest on seadust kindlal viisil tõlgendades teatud olukordades olemas, on tõsiasi see, et seadus tervikuna ei ole sääraseks kaasomandi esemete korraldamiseks loodud, jättes liiga vähe vaba otsustusruumi korteriomanikele. Isegi kõigi korteriomanike üksmeelt eeldades võib kokkuleppeline või põhikirjaline hääleõiguse muutmine tekitada olukorra, kus on olemas risk, et ühistu otsused on tühised KrtS § 29 lg 1 alusel. Arvestades, et probleemidest ei ole võimalik üle saada korteriomanike ühiste pingutuste teel ilma seadusega

⁷⁴ Vt *infra* alapeatükk 2.2.

vastuolus olevaid sätteid põhikirja lisamata, võib väita, et parkimiskohast või panipaigast moodustatud korteriomandit tuleb käsitleda tavapärase korteriomandina, millega kaasnevad õigused ja kohustused vastavalt KrtS-is sätestatule. See ei tähenda aga, et tegemist on ületamatu probleemiga, mis keelaks olemuselt parkimiskohtade ja panipaikade kinnistamist korteriomanditena – ei ole mõeldav, et parkimiskohtade omanike huvid või neile kuuluvate häälte arv kaaluksid üles korterite omanikele kuuluva. Ühtlasi on korteriühistu üldkoosolekule tekkivate mõjutuste näol tegemist nähtusega, millega kinnisasja kaasomanikud, ainuomanik või korteriomaniikud peavad arvestama eriomandi kokkuleppe muutmisel või kinnisasja korteriomanditeks jagamisel.

2.2. Erikasutusõiguste rakendamine

Nagu eelpool analüüsitud, on parkimiskohtade kinnistamine korteriomanditena kehtiva seaduse kohaselt sisuliselt võimatu hoonetes, kus asuvad parkimiskorrused või panipaigad koos korteritega sõna igapäevases tähenduses. Lisaks sellele ei ole isegi, kui jaatada garaažide ja panipaikade kui seesuguste käsitletavust mitteiluruumidena, parkimiskoha osas võimalik jaatada selle ruumilist terviklikkust või piiritletust. Seega on välistatud isegi hüpoteetiline võimalus luua korteriomandeid nii hoonevälistest kui ka -sisestest parkimiskohtadest ilma, et parkimiskohad oleks eraldatud ajutiste vaheseinte ja katustega, mis ei tohiks igal juhul olla praktika, mille kujunemist KrtS-i rakendaja peaks soodustama.

Nagu varasemalt mainitud, on eriomandi ese KrtS § 4 lg 1 kohaselt piiritletud osa hoonest ning selle juurde kuuluvad osad. Sellest reeglist tulenevalt võib tuletada KrtS § 4 lg 4 järgi, et kogu korteriomanditeks jagatud kinnisasi, mis jääb väljapoole hooneid, on korteriomanike kaasomandis. Seega on korteriomanditeks jagatud kinnisasja hoovis asuvad parkimiskohad ja ka kuurid, garaažid ja muud abihooned igal juhul kaasomandi esemed, välja arvatud juhul, kui saaks veenvalt väita, et kuur vms abihoone on käsitletav eraldi korteriomandite esemeks oleva hoonena. Viie korteriomandi ja viie kuuriboksiga kinnisasja omanikud ei saa seega vabalt võõrandada kuuride osas muud kui kasutusõigust, mis tuleneb KrtS § 14 lg-e 1 alusel korteriomanikele antud erikasutusõigusest.

KrtS § 14 lg-s 1 sätestatud erikasutusõigus on olemuselt KrtS-iga kaasnev uus nähtus Eesti korteriomandiõiguses, mille sarnast varasemas KOS-is ei eksisteerinud. KOS § 12 lg 1 alusel oli varasemalt lubatud kaasomandi eseme kasutamist reguleerida kokkuleppega, mille raames võisid korteriomaniikud anda ka teatud kaasomandi osasid kindlate korteriomanike ainukasutusse, mis oli tavapärane praktika näiteks parkimiskohtade osas. Erikasutusõiguste

regulatsioon täpsustab kokkuleppega tekkiva kasutusõiguse käsutamise võimalusi, tagades sealjuures korteriomaniikesisese võimaluse erikasutusõigust vabalt käsutada, mis ei pruukinud olla võimalus lepitud varasema seaduse alusel loodud kasutuskorra kokkuleppes. Ometi ei anna KrtS § 14 lg 2 korteriomaniikule võimalust erikasutusõigust vabalt käsutada väljapoole korteriomaniike ringi.

Erikasutusõiguse saamise eelduseks on korteriomand. See tähendab, et erikasutusõigus on seotud sellega samal kinnisasjal asuva korteriomandiga ning erikasutusõigusest tulenevad õigused kehtivad vaid korteriomandi igakordse omaniku suhtes. Kuigi selle kohta puudub selgesõnaline norm, kantakse erikasutusõigused siiski õigustatud korteriomandi registriosasse, mis tagab korteriomaniike hõlpsa võimaluse tugineda erikasutusõiguse olemasolule. Sellest tulenevalt on erikasutusõigus kasulik vahend eri kaasomandi eseme osade ainukasutusse andmiseks, millega on võimalik vältida kõiki korteriomaniike vahel tekkivaid probleeme, mis tulenevad kaasomandi esemete kinnistamatusest eraldiseisvate korteriomanditena.

Nimelt sätestab KrtS § 14 lg 3 erikasutusõiguse vaba üleantavuse teisele korteriomaniikule, millega on peetud silmas erikasutusõiguse üleantavust teisele samal kinnisasjal asuvale korteriomandile. Siinjuures on välistatud erikasutusõiguse ümberkujundamine teistsuguse sisuga asjaõiguseks, näiteks isiklikuks kasutusõiguseks, mis läbi tekib korteriomaniikul võimalus müüa või muul viisil võõrandada talle erikasutusõiguse kaudu kuuluvat parkimiskoha, panipaiga või muu seesuguse eseme kasutusõigust, kui säärase tehingu adressaatide ring on tahes tahtmata piiratud seni, kuni ei eksisteeri võimalust luua kinnisasjal marginaalseid korteriomandeid, mille külge erikasutusõigust seada ning mida koos erikasutusõigusega võõrandada väljapoole korteriomaniike ringi.

Sisuliselt ei lahenda säte seega tiheda asustusega aladel tekkivat probleemi, mis on eri isikute soov omandada parkimiskoht või panipaik, samuti ei lahenda erikasutusõigus parkimismaju või parkimiskorrustega hooneid rajavate arendajate probleemi parkimiskohtade välja jagamisel korteriomaniike ringist väljaspool asuvatele isikutele. Varasema seaduse alusel kehtinud praktika lubas nimelt müüa korteriomandeid ja parkimiskohti eraldi, seda siis kas hoone korterite omanikele või väljapoole hoonet juhul, kui korteriomandeid parkimiskohtade näol jäi üle. Kolmandate isikute kasuks ei ole aga KrtS § 14 lg 2 alusel võimalik isegi erikasutusõigust seada, vaid säte lubab võlaõiguslike kokkulepetega üle anda õigust teostada erikasutusõigusest tulenevaid õigusi – näited sellistest lepingutest on õiguse tasulise kasutamise leping, millele

võiks kohaldada VÕS § 271 jj sätestatud, või VÕS § 389 lg-s 1 sätestatud tasuta kasutuse leping⁷⁵.

Ka erikasutusõiguse regulatsioon võib seeläbi olla aluseks küsitava väärtusega praktikale, mille raames hooneid luuakse eelneva arvestusega, et sellele saaks luua võimalikult suure hulga korteriomandeid ka siis, kui see on tegelikult majanduslikus mõttes ebapraktiline, eesmärgiga, et luua korteriomandeid, mida koos erikasutusõigustega võiks saada vabalt võõrandada. See tähendab, et laiaulatusliku parkimisala rajanud kinnisvaraarendaja peab tahes-tahtmata omama hoones korteriomandit seni, kuni tal on soov parkimiskohti kolmandate isikute kasutusse anda. Arvestades siinjuures ka korteriomandite ruumilise piiritletuse vajadust, ei pruugi see aga üldsegi lihtne olla. Eelduslikult soovib arendaja kõik korteriomanditeks loodud ja rajatud ruumid tulevastele omanikele müüa, KrtS §-i 14 regulatsioon sunnib aga koosmõjus Tallinna Ringkonnakohtu määrusega tsiviilasjas nr 2-18-8856 rõhutatud korteriomandi ruumilise piiritletusse põhimõttega arendajal üht täisväärtuslikku korteriomandit siiski ka ise omada, et selle külge saaks panna erikasutusõigusi, mida hiljem välja üürida või koos korteriomandiga võõrandada.

Seadusandja valik erikasutusõiguste kolmandatele isikutele võõrandamise osas on arusaadav, arvestades, et kolmandast isikust kasutajal puudub võimalus mõjutada korteriomanike kokkuleppeid, mis vastava erikasutusõiguse hõlpsasti uuesti ümber muuta või sootuks kaotada võivad. Nimetatud olukord tekitab vaieldamatult õigusvaidluse – juhul, kui kolmas isik on kasutanud parkimiskohta üürikese aja vältel, kuid maksnud selle eest maa omandi turuväärtuse ulatuses raha, on selge, et erikasutusõiguse lõppemine kahjustab kolmandat isikut. Ometi, seadus võinuks siiski arvestada erisätte kaudu säärase olukordade tekkimisega, mis likvideerinuks iseeneslikult kolmandatest isikutest kasutajatega seonduvaid probleeme.

Täiendavalt eeltoodule võib väita suure kindlusega, et võlaõiguslikud kokkulepped, millega antakse üle kaasomandi eseme kasutusõigus (nii erikasutusõiguse kokkulepe korteriomanike vahel kui ka korteriühistu ja kolmanda isiku vahel sõlmitavad kasutuslepingud) on olemuselt ebakindlamad, kui omandi võõrandamine. Ka kehtivate lepingute kontekstis on võlaõiguslike lepingute lõpetamine, lõppemine ja muul moel muutmine (kasvõi hea usu vastaselt lepingut

⁷⁵ Kõne alla võiks tulla ka mõne korteriomandit koormava piiratud asjaõiguse kasutamine, näiteks isiklik kasutusõigus korteriomandile, mille sisu on erikasutusõiguse teostamine, kuid olukord poleks oluliselt erinev võlaõiguslikest kokkulepetest.

rikkudes) oluliselt hõlpsam ja laiemate võimalustega, kui seda on omandiõiguse mõjutamine. Lisaks lepingute lõpetamisele ei saa kolmandast isikust kasutaja olla kindel ka erikasutusõiguse püsimisele, kuivõrd erikasutusõigus on loodud korteriomanike vahelisel kokkuleppel, mille muutmisele või lõpetamisele kolmandast isikust kasutaja vastuväidet esitada ei saa, olemata kokkuleppe pooleks. See põhjustab aga tõsisemaid probleeme juhul, kui parkimiskoha kasutamine on antud usalduse alusel kolmandast isikust kasutajale üle ühekordse väärtusliku soorituse eest, mis ei pruugi üldsegi olla ebamõistlik praktika, arvestades, et varasemalt on parkimiskohti ostetud omandisse eseme hinda arvestava ühe kogumakse vastu, kusjuures säärane praktika on jätkuvalt olemas ka erikasutusõiguste „ajastul“.

Eeltoodust tulenevalt võib väita, et omand on kindlam õiguslik instituut, mistõttu vajab kolmandast isikust kasutaja asjaõigust, peaaegselt omandit, *versus* võlaõiguslikul alusel tekkinud õigust asja kasutada. Omandi kindlust kinnitab ka asjaolu, et kõiki võlaõiguslikke lepinguid on reeglina võimalik lõpetada ühepoolse tahteavaldusega, erinevalt omandist, mille „käest ära võtmine“ on tunduvalt keerulisem. Siiski, erikasutusõiguse sisu ja selle kui õigusliku instituudi kasulikkust ei saa eitada, mistõttu on autori hinnangul seaduse muutmisel erikasutusõigus instituudiks, mis hõlpsasti aitaks likvideerida eriomandite loomise keerukusega seonduvad probleemid.

Autori hinnangul peaks probleemide lahendamiseks olema erikasutusõigus olemuselt sarnane isikliku kasutusõigusega AÕS § 225 lg 1 mõttes, kuivõrd sellisel juhul ei nõuaks erikasutusõigus selle sidumist korteriomandiga, vaid kasutusõigust omava isikuga. Sellisel juhul tekiks aga küsimus sellest, millist kinnistut peaks erikasutusõigus koormama. Arvestades, et korteriomanditeks jagatud kinnisasja kaasomandi esemel ei eksisteeri kinnistusraamatus registriosa selle kustutamise tõttu korteriomandite loomisel KrtS § 6 lg 2 alusel, peaks erikasutusõigus kui koormatis olema kantud iga kinnisasjal loodud korteriomandi registriosa 3. jakku, mis võimaldaks erikasutusõiguste avalikustamist⁷⁶. Samuti likvideeriks säärane käsitlus erikasutusõiguse suurima probleemi, mis on selle seotus õigustatud korteriomandiga, mis

⁷⁶ Isikliku kasutusõiguse rakendamine kehtival kujul ühisasjaõigusena on pigem piiratud, kui mitte suisa võimatu. Sestap tuleks seaduse muutmisel kindlasti arvestada ka sellega, et konkreetset isiklik kasutusõigus kui säärane ei oleks otseselt rakendatav, vaid pigem peaks KrtS looma eraldiseisva ühisasjaõiguse sarnase nähtuse erikasutusõigustest. Vt ühisasjaõigustest lähemalt ka R. Tiivel, Kinnisasja koormamine ühisasjaõigustega – Juridica 2013/X, lk 708.

väljastab õiguse püsiva üleandmise kolmandatele isikutele ning mis tuleneb korteriomandite kaasomandi esemele kinnistu sulgemisest.

Erikasutusõiguste seadmise aluseks ja ka õigustatud isiku valimise aluseks peaks jätkuvalt olema kinnisasja omaniku otsus või korteriomani ke kokkulepe, mis tagaks korteriomandite kaasomandi eseme osas kontrolli säilimise korteriomani ke. Siiski, kord loodud erikasutusõiguse sisu muutmiseks või erikasutusõiguse lõpetamiseks peaks vaja minema lisaks korteriomani kele ka erikasutusõigusega õigustatud isiku nõusolekut, et tagada ka viimase õiguste kaitse olukorras, kus erikasutusõiguse saamiseks on tehtud varakärsutusi. Muudes korteriomandeid ja korteriühistut puudutavates küsimustes ei oleks sarnaselt ka kehtiva seadusega erikasutusõiguse kasutajal mittemingisuguseid korteriomani ke õigustega võrreldavaid õigusi, mis tagaks ka korteriomani ke üldkoosoleku sõltumatus parkijatest. Kokkuvõttes lahendaks säärane muudatus tühjalt seisvate parkimiskohtade ja panipaikade käsutamise küsimused, võimaldades nii korteriomani ke kui ka kolmandatel isikutel saada vastavate kaasomandi esemete tsiviilkäibest võimalikult suurt kasu ilma oluliste mööndusteta.

3. KORTERIOMANDITE KAASOMANDI ESEME JAGAMINE

3.1. Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja kui terviku jagamine

3.1.1. Toimingu olemus

Korteriomanditeks jagatud kinnisasjade puhul ei ole ebatavaline, et ühele kinnisasjale oleks rajatud rohkem kui üks hoone või et oleks korteriühistu muul moel erinevate huvide tõttu killustunud. Sellise juhtumi esinemise puhuks andis KOS-i kehtivuse ajal AÕS § 54 lg 1 kõigi kaasomanike nõusolekul võimaluse korteriomandite kaasomandi esemele loodud kinnistut jagada vastavalt loodud katastrijaotusele, seejärel saanuks ühistu tekkinud kinnisasjade peale jaguneda MTÜS-i 6. peatüki 2. jaos sätestatu alusel, kuivõrd KÜS § 1 lg 2 sätestas, et seaduses reguleerimata küsimustes kohaldati korteriühistutele mittetulundusühingute kohta käivat.

Sõltuvalt eelnevas sissejuhatavas lõigus kirjeldatust ning KrtS § 1 lg-tes 2 ja 4 sätestatust, milliste alusel tekib ühele kinnistule üks korteriühistu ning kõik muud olukorrad on erandlikud, võib järeldada, et korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagamisel tekib mitme kinnisasja majandamiseks loodud korteriühistu, mille jagunemise aluseks on KrtS § 68. Kuivõrd korteriühistu on aga justnimelt see nähtus, millise kaudu ühise asja majandamist on võimalik korraldada ja milles tõenäoliselt kõige enam soovitakse oma õigusi maksma panna, käib korteriühistu jagamine lahutamatult kinnisasja jagamise protsessi juurde. Korteriühistu jagunemise protsessil on seega kaks lahutamatut külge, milleks on asjaõiguslik ja ühinguõiguslik külge. Teisisõnu, korteriomandite kaasomandi eseme jagamisel, mille eesmärgiks on eriomandite koondamine erinevatele kinnistutele, on tarvilik korteriomandi kaasomandi elemendi jaotamine, milleks on vajalik asjaõiguslike toimingute tegemine, ning ühinguõigusliku elemendi jaotamine, milleks on tarvis korteriühistu kui *sui generis* juriidilise isiku jagunemise menetluse läbiviimine⁷⁷.

3.1.2. Kinnisasja asjaõiguslik jagamine

KrtS seletuskirjas on protsessi kirjeldatud sedasi, et korteriomanditeks jagatud kinnisasja on võimalik jagada läbi eriomandi kokkuleppe muutmise KrtS § 9 lg 1 mõttes⁷⁸. Uute

⁷⁷ Olukord on võrreldav näiteks Äriseadustiku §-des 434 jj tuntud jagunemine jaotumise teel. Vt. ka Äriseadustik. RT I, 28.02.2019, 10.

⁷⁸ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri, lk 31. Eriomandi kokkuleppe muutmist on käsitletud ka käesolevas töös *supra*, peatükk 2.

korteriomandite loomise mehhanism oleks seega kaasomandi osast uue eriomandi eseme loomine koos uue kinnistu loomisega, kahe hoonega ehk kahe eriomanditest kantud osaga kinnisasja puhul peaks aga eriomandi kokkuleppe lõpetama ning tehinguga loodaks kaks uut eriomandi kokkulepet, millele eelneks kinnisasja jagamine korteriomaniike kui kinnisasja kaasomaniike poolt.

Tartu Maakohus on selgitanud korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagunemise võimalusi, sedastades tsiviilasjas nr 2-18-9235 tehtud määruses, et KrtS § 9 lg-st 1 tulenevalt on võimalik eriomandit liita kogu hoone kaasomandiosadega, mis tähendab, et kõigi korteriomaniike kokkuleppel on lubatud ka vaid osade eriomandite lõpetamine⁷⁹, mis omakorda võimaldab kaasomandi osa eraldamist KrtS § 9 lg 1 alusel ja seejärel korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagunemist.

Kohus märkis eeltoodud määruses veel, et KrtS § 57 ei sätesta, et ühe eriomandi registriosa kustutamiseks on vajalik kõigi eriomandite lõpetamine ja korteriühistu likvideerimine, kuivõrd selline toiming oleks ebanõistlikult koormav – korteriühistu likvideerimine kaasaks endaga kõigi korteriühistu vastu olemasolevate kohustuste sissenõutavaks muutumise; näitena on kohus toonud pikaajalise laenukohustuse. Kohus märkis määruses põhjapanevalt: „Korteriomanikel peaks olema ühine otsustusõigus selle üle, millises ulatuses on majas loodud eriomand ning milline osa on kaasomandis, arvestades KrtS § 4 toodud piiranguid.“⁸⁰

Kohtu lahendus kinnisasja jagamise küsimusele tagab, et kaasomandis oleva kinnisasja jagamiseks ei ole vajalik kõigi eriomandite lõpetamine, vaid seda saab teha osade eriomandite lõpetamisega ja seejärel kaasomandis oleva hoonestatud maa eraldamisega, mis on vähemkoormav lahendus kui täielik puhta kaasomandi loomine, kuivõrd korteriühistu ja osad eriomandid jäävad püsima koos neile seatud piiratud asjaõigustega ja korteriühistu poolt enesele võetud pikaajaliste kohustustega. See ei tähenda aga, et tegemist oleks veatu lahendusega.

Nagu varasemalt käesolevas töös märgitud, ei ole korteriomanditeks jagatud kinnisasja kohta avatud eraldiseisvat registriosa – KrtS § 6 lg 2 sätestab, et korteriomandite kinnistamisel avatakse igale korteriomandile ning samal ajal suletakse kinnisasja senine registriosa. Üksnes

⁷⁹ TMKm nr 2-18-9235, p 4.

⁸⁰ *Ibid.*

osade korteriomandite registriosade sulgemisel ei avata kinnisasjale veel uut registriosa – kinnistusraamatusse jäävad korteriomandid eksisteerima vaid abstraktselt teiste korteriomandite kaasomandi eseme osana. Seadusandja ei ole aga näinud ette sellises olukorras piiratud asjaõiguste edasise käekäigu reguleerimise vajadust – ei seadus ega Tartu Maakohtu määrus asjas nr 2-18-9235 selgita, mis saab piiratud asjaõigustest, mis koormavad kustutatavaid korteriomandeid. Kohus möönab määruse punktis 4 suisa, et lõpetatavaid eriomandeid ei ole võimalik kindla registriosaga liita sõltuvalt asjaolust, et kinnistu kogu kaasomandi kohta pole registriosasid avatud.

Isegi, kui sama tehinguga lepatakse kokku kinnisasja jagamine ja eriomandite taasloomine, ei pruugi piiratud asjaõigused eriomanditel säilida. AÕS § 54 lg 3 kehtestab põhimõtte, et kinnisasjade ühendamise korral laienevad ühendatud kinnisasju koormanud asjaõigused kogu tekkinud kinnisasjale. Siiski ei pruugi tegemist olla kohalduva sättega. Korteriomandi saamisel korteriomaniike kaasomandiks on ainus võimalus piiratud asjaõiguste seadmine teistele korteriomanditele, millel on registriosa avatud. Ei ole põhjendatav, et korteriomandit tagatisena kasutanud hüpoteegipidaja peaks saama täita oma kohustusi kõigi teiste korteriomandite sundvõõrandamise kaudu, samuti ei ole põhjendatav mõne korteriomandiga spetsiifiliselt seotud piiratud asjaõiguse nagu isikliku kasutusõiguse või konkreetsel viisil ekspluateerimise tarbeks seatud reaalservituudi laiendamine teistele korteriomanditele ilma nende sisu muutmata. Loomulikult saab teisi korteriomandeid koormata piiratud asjaõigustega, mis tagavad kaasomandi eseme kindlal viisil ekspluateerimist, kuid sellisel juhul ei oleks tegemist AÕS § 54 lg-s 3 sätestatud olukorraga, kuivõrd piiratud asjaõiguste sisu muutuks ning toiming vajaks siiski täiendavate kokkulepete sõlmimist – automaatset õiguste üle kandumist nagu näeb ette AÕS § 54 lg 3 ei toimuks.

Sõltuvalt asjaolust, et KrtS-i 4. peatükk ei kehtesta ühtki erisätet kirjeldatud juhtumi reguleerimiseks, tuleb möönda, et korteriomandite osalisel lõpetamisel on nõutav ka piiratud asjaõiguste lõpetamine ja taasseadmine, mis eeldab kõigi õigustatud ja kohustatud isikute uusi nõusolekuid, mille andmine võib piiratud asjaõigustega kohustatud isikutele olla vastumeelt, mis ühtlasi saab määravaks piiranguks kinnisasja jagamisel kirjeldatud viisil. Teisalt on piiratud asjaõiguste pidajate kaasamise näol tegemist tarbetu vaevaga, arvestades, et lõppkokkuvõttes peaks jagamise tagajärjel säilima võimalikult suures ulatuses varasem kord, arvestades loomulikult kõnealuste korteriomandite kaasomandi esemete koosseisu muutumisega seonduvate küsimustega, kuivõrd vastasel juhul oleks jagamise teostatavus juba elulistel põhjustel küsitav. Piiratud asjaõiguste taasseadmisega kaasnevad aga tarbetud uued notari

tasud, riigilõivud ja muud kulud, mis võivad seonduda asjaõiguste pidajate osalemisega tehingus näiteks juhul, kui kinnitatakse viimaste allkirja kinnistamisavaldusel.

Justiitsministeerium on selgituses korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamise kohta⁸¹ toonud välja ka sellise korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagamise meetodi, millise tarbeks ei ole vajalik ühegi registriosa sulgemine. Meetod eeldab iga korteriomaniiku poolt talle kuuluva korteriomandi käsutamist sedasi, et korteriomand jääb seotuks üksnes ühe katastriüksusega, mis on loodud kõnealusel kinnisasjal vastavalt sellele, kuidas soovitakse kinnisasja jagada.

Kuigi meetod likvideeriks vaieldamatult suure enamiku eelpool toodud probleemidest, mis tõusetuvad korteromandite registriosade sulgemisega, on tegemist kohtu- ja registripraktika poolt käsitlemata teemaga. Ühtlasi on ebaselge, millisel alusel toimuks varakäsutus, millega korteriomandit kahelt katastriüksuselt ühele viiakse.

Kinnisasja katastritunnus on KRS § 13 lg 1 p 1 alusel teave, mida märgitakse kinnisasja kohta avatud registriosa esimesse jakku. KRS § 13 lg 2 sätestab, et katastritunnuse esitab Tartu Maakohtu juures asuvale kinnistusregistrile enne kinnisasja kinnistamist riigi maakatastri pidaja. Nimetatud andmed ei ole viidatud sätte kohaselt kanneteks asjaõigusseaduse ega kinnistusraamatuseaduse tähenduses. Juhul, kui sellised andmed muutuvad, parandab kinnistusraamatu pidaja andmed KRS § 13 lg 3 alusel riigi maakatastri pidaja kirjaliku taotluse alusel. KRS § 13 lg 3¹ kirjeldab ka teist viisi katastriandmete muutmiseks, milleks on ümberkruntimiskava kinnitamine või maakatastri andmete muutmise või parandamise otsus. Ka sellisel juhul toimub katastriandmete muutmine maakatastri pidaja kinnistamisavalduse alusel.

KRS § 13 lg-d 3 ja 3¹ kehtivad alates 29.06.2018 muudetud sõnastuses⁸² sõltuvalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse vastu võtmisega. Seaduse seletuskirjas⁸³ selgitatakse, et KRS § 13 lg 3¹ annab maakatastripidajale õiguse muuta kinnistusraamatu kannet juhul, kui maakatastrikanne tugineb haldusmenetluses vastu võetud haldusaktile – näiteks võib seda esineda maakorralduse käigus ümberkruntimise teostamise mõjul või maakatastripidaja poolt

⁸¹ Justiitsministeerium. Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamine. 04.12.2018 nr 10-4/6791-2. Justiitsministeeriumi avalik dokumendiregister.

⁸² Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus. RT I, 29.06.2018, 1.

⁸³ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus. Eelnõu 598 SE seletuskiri, lk 45. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/download/77792f0b-d47c-445d-92f5-745f723925e6> (29.04.2019).

maakatastri andmete muutmise või parandamisega. Seadusesätte seletus lisab veel, et kinnistamisavalduse esitamise kohustust ei ole pandud menetlusosalisele, kuivõrd katastrikanne tugineb haldusaktile.

KRS § 13 lg 4 lubab seaduse seletuskirja kohaselt katastriüksuse piire muuta kinnisasjade omanike taotlusel ja kokkuleppel – seda ka maakorraldustoimingu käigus. Eeltoodu kokkuvõtteks võib möönda, et Justiitsministeeriumi poolt välja pakutud meetod korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagamiseks läbi korteriomanike käsutuse ei ole sobilik – KRS § 13 lg-st 2 tulenevalt ei ole kinnisasja, sh korteriomandi, millele laieneb kinnisasja kohta sätestatu kinnistusraamatu küsimustes, katastriandmete muutmine omanike pädevuses, kuivõrd katastriandmed ei ole kanne AÕS § 62 mõttes, AÕS § 64¹ näeb aga ette, et kinnisomandi üleandmiseks või koormamiseks on vajalik kande tegemine kinnistusraamatusse – teisi analoogseid aluseid muudatuste tegemiseks omanike poolt seaduses aga ei eksisteeri.

Seega peavad meetodi kasutamiseks omanikud leppima kokku ja taotlema maakatastripidajalt, et kinnisasjad (korteriomandid), mis ulatuvad üle mõlema katastriüksuse läbi neid siduva kaasomandi, saaks kantud ühele või teisele katastriüksusele. Maakatastri pidaja edastab seejärel kandeavalduse koos kõigi kinnisasja omanike nõusolekutega kinnistusraamatule, kes muudab korteriomandite katastriandmed vastavalt taotletule. Seeläbi ei teki ega kustu kinnistusraamatus mitte midagi, kuivõrd kinnistusraamatus ei ole avatud korteriomanditeks jagatud kinnisasja kohta, kuid ebaselge on see, kas eelnimetatu tagab ka kinnisasja formaalse jaotumise.

Korteriomandeid seob neid kandva kinnisasjaga täiendavalt veel KrtS § 6 lg 3 alusel eriomandi eseme number või muu tähis, kaasomandi mõttelise osa suurus ja teiste korteriomandite kinnistusraamatu registriosade numbrid, samuti muud KRS § 13 lg-s 1 märgitud andmed, nagu kinnistu pindala, asukoht (aadress), sihtotstarve ja kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused. Sõltuvalt KRS § 13 lg-st 2 ei ole eelnimetatutest kanded asjaõigusseaduse mõttes üksnes kinnistu pindala, sihtotstarve ja asukoht. Muud korteriomandit kinnisasjaga siduvat teavet, nagu seda on näiteks kaasomandi mõttelise osa suurus, peavad muutma korteriomaniikud omavahelise kokkuleppe käigus – kaasomandi mõttelise osa suurust väljendab murdarv, milles murrepealne arv kujutab eriomandi mõttelist suurust ning murrualune arv kaasomandi osa mõttelist suurust. Nii lugeja kui nimetaja pool eelnimetatud murdarvust peab eelduslikult muutuma, et tagada kinnisasja jagunemine. Samuti peaks muutuma ka teiste korteriomandite registrinumbrate nimistu, kuivõrd jagunenud kinnisasjal on jagunemise järgselt uus korteriomandite koosseis, mis kinnisasjal asuvad.

KrtS § 6 lg-s 3 toodud andmete muutmine ei ole maakatastri pidaja pädevuses, mis tähendab, et andmete muutmise aluseks saab olla korteriomanike avaldus kinnistusregistrile, kuid säärase avalduse tegemiseks ja kokkuleppe sõlmimiseks andmete muutmiseks ei eksisteeri selget õiguslikku alust. Tegemist võiks olla AÕS § 64¹ alusel sõlmitava notariaalse kokkuleppega kõigi korteriomanike vahel. Sellest tulenevalt tekib ka justiitsministeeriumi poolt väljapakutud lahenduse osas palju küsimusi, mis jäävad paraku vastuseta sõltuvalt konkreetse praktika puudumisest. Nimelt ei ole võimalik üheselt väita, et vastava meetodi teostamine on ka kinnistusregistri, notarite või kohtu hinnangul võimalik, kuivõrd autorile teadaolevalt ei ole töö koostamise ajahetkega võimalik tuvastada ühtki momenti, kus Justiitsministeeriumi poolt välja pakutud meetod oleks ka ellu rakendatud.

Justiitsministeeriumi poolt 04.12.2018 välja pakutud meetod väärrib arvestamist probleemi lahendamise mõttes, kuid meetodi keerukus, mis on tingitud meetodi osas selgete sätete puudumisest, võib osutada meetodi rakendamisele saatuslikuks, mistõttu ei saa käesolevaga siiski üheselt väita, et tegemist on lahendusega kinnisasja jagamise osas tõstatatud probleemile. Sestap võib vahekokkuvõttena märkida, et korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagamine on teostatav korteriomandite registriosade sulgemise kaudu, misjärel on võimalik järele jäävate korteriomandite kaasomandi esemest eraldada uus kinnisasi, misjärel võib tekkiva kinnisasja uuesti korteriomanditeks jagada. Sellise protseduuri tagajärjel jääb uuest kinnisasjast maha endine korteriühistu muutumatul kujul, kui mitte arvestada liikmete vähenemist ja sellega kaasnevaid muutusi, mistõttu ei ole empiiriliselst tõendatavalt toimiv meetod sobilik käesolevas töös püstitatud probleemide lahendamiseks.

3.1.3. Korteriühistu jagunemine

KrtS-is puudub viide erinevalt KOS-ist mittetulundusühingute kohta sätestatule. Sestap puudub KrtS-is leiduva erinormi puudumisel korteriomanikel võimalus ümber kujundada oma korteriühistut. KÜS § 3 lg 5 nägi suisa ette eri reeglid korteriühistu jaotamiseks juhul, kui korteriühistu on asutatud mitme maja korteriomandite majandamiseks. Ühtlasi lõi KÜS § 3 lg 5 eraldumisotsuse tegemise võimaluse, mis oli antud vähemalt enam kui pooltele korteriomanikele, kes omasid korteriomandeid eralduda soovivas majas. Korteriühistu jagunemine oli reguleeritud aga MTÜS-i 6 peatüki 2. jaos. Oluline on märkida siinkohal, et TsÜS § 47 lubab juriidilise isiku ühinemist, jagunemist ja ümberkujundamist vaid seaduses sätestatud juhtudel ja korras ning üldnorm juriidilise isiku jagunemiseks puudub, korteriühistutele kohalduvast erinormist rääkimata.

Kehtiv KrtS lubab korteriühistu jagunemist läbi seaduse rakendussätete mitme kinnisasja üle valitsevate korteriühistute tegevuse lõpetamiseks ja taasalustamiseks ühe kinnisasja korteriühistutena. Selliseid mitme kinnisasja üle valitsevaid korteriühistuid võimaldas luua varasemalt kehtinud KÜS § 3 lg 5. Eeltoodu on kantud eesmärgist võimaldada luua ühtset üks-kinnisasi-üks-korteriühistu korda, teisalt on võimalik korteriühistu lõpetamine, misjärel on võimalik luua jagunenud kinnisasjadel uued korteriühistud.

Seaduses endas ei eksisteeri hetkel korteriühistu jagamiseks loodud korda sedasi, nagu see oli olemas varasemas KÜS-is või MTÜS-is. Eeldades, et korteriomandid on lõpetatud kas osaliselt või tervikuna, tekib kaks potentsiaalset olukorda: esmalt võidakse jagada korteriomandite kaasomandi osast eraldatud kinnisasi korteriomanditeks pärast selle kaasomandi osa võõrandamist eraldi kinnisasjana, millisel juhul tekib KrtS § 16 lg-e 1 alusel eraldatud kaasomandi osal uus korteriühistu; teisalt võidakse sulgeda kõigi kinnisasjal asunud korteriomandite registriosad, mille tulemusel lõpetatakse ka korteriühistu sõltuvalt KrtS § 57 lg-s 2 sätestatud keelust, mis näeb ette, et eriomandi osa lõpetamine ilma korteriühistut lõpetamata ei ole lubatud.

Korteriühistu lõpetamine jõustub selle registrikaardi sulgemisest pärast korteriühistu likvideerimist KrtS § 60 lg 4 alusel. Likvideerimine toimub erinormide puudumisel TsÜS § 41 jj sätestatu järgi. TsÜS § 41 lg 4 näeb ette likvideerijate tegevuse, milleks on kogu juriidilise isiku tegevuse lõpetamine. Korteriühistute kontekstis on selleks potentsiaalselt võlgnevuste sissenõudmine korteriühistu liikmetelt ja kolmandatelt isikutelt, samuti igasuguste teenuste osutamise lepingute lõpetamine, kui selliseid on sõlmitud ning viimaks laenude ja muude kohustuste tagasi maksmine. Viimane võib aga osutada ääretult keeruliseks, kuivõrd suuremahulise laenu võtmisel kaasomandi eseme renoveerimiseks või muuks seesuguseks ei ole ühistul eelduslikult piisavalt vara, mis tähendab, et kõne alla tuleb korteriühistu pankroti väljakuulutamise sõltuvalt TsÜS §-s 44 sätestatust. Justiitsministeeriumi infoleheküljel⁸⁴ on viidatud, et kuigi see on KrtS-is võimalik koos korteriomandite lõpetamisega, on KrtS §-de 52 – 56 kohaselt tegemist pigem erinäolise saneerimismenetlusega, mis ei kanna lõppkokkuvõttes eeltoodud eesmärkide täitmiseks vilja. Ühtlasi on tegemist *ultima ratio* meetmega, mis on kulukas ja koormav korteriomanikele, arvestades, et korteriomanikud

⁸⁴ Justiitsministeerium. Selgitusi korteriomandi- ja korteriühistuseadusele. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.just.ee/et/korteriomandi-ja-korteriuhistuseadus> (29.04.2019).

täidavad ühiseid solidaarkohustusi korteriühistu kaudu KrtS § 12 lg-s 1 sätestatu alusel ning on seeläbi lõppkokkuvõttes ka korteriühistu kohustuste eest ise vastutavad.

Eeltoodust tulenevalt ei ole korteriühistu likvideerimine sõltuvalt asjaoludest ei praktiline ega kasulik moodus korteriühistu jagunemise teostamiseks. Korteriomanditeks jagatud kinnisasja asjaõigusliku jagunemise õnnestumise järgselt tekib aga automaatselt mitut kinnisasja valitsev korteriühistu, mida KrtS-i rakendussätted lubavad lõpetada ja jagada ilma keerukat likvideerimismenetlust läbi viimata. Võimaluse sellise korteriühistu loomiseks andis varasemalt KÜS § 3 lg 5. KÜS § 17² lg 1 nägi aga ette, et korteriomanikud võisid sellise ühistu tegevuse jätkumise pärast 1. jaanuarit 2018 otsustada KÜS § 17² lg-s 2 sätestatu alusel.

KrtS § 68 lg 1 alusel jagunesid eelnimetatud mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud korteriühistud automaatselt, kui just ei oldud otsustatud vastupidist vastavalt KrtS § 69 lg-le 1. Kuigi KrtS § 68 lg-d 1 – 5 näevad ette võimaluse korteriühistu jagunemiseks, ei ole tegemist kuidagiviisi praktilise sättega hiljem, s.o KrtS-i kehtivuse alusel tekkinud mitut kinnisasja valitseva ühistuga⁸⁵, kuivõrd KrtS § 68 lg-e 1 kohaselt omas säte mõju üksnes seaduse jõustumise hetkel.

KrtS § 69 lg 4 võimaldab korteriomanikel lõpetada mitut kinnisasja valitseva ühistu, kusjuures lõpetamisel jäävad alles eriomandid ilma nende registriosade sulgemiseta, mis omakorda tagab korteriomanditele seatud piiratud asjaõiguste säilimise. Korteriühistu jagunemisel KrtS § 69 lg-e 4 ja korteriomanike enamuse otsuse alusel kohaldub siiski soodus KrtS § 68 lg 5, mis näeb ette, et juhul, kui korteriühistu varast ei jätku võlausaldajate nõuete rahuldamiseks, jaguneb kohustus uute tekkinud korteriühistute vahel osavõlgnevusena vastavalt eriomandi eseme üldpinna suurusele. Seeläbi ei teki vajadust suuremate kohustuste olemasolul nende rahuldamiseks, vaid võetud laenu ja muud seesugused kohustused võivad jääda kehtima. Probleeme võib sellisel juhul tekkida üksnes juhul, kui laenust on saanud kasu ainult ühe tekkiva ühistu liikmed, näiteks juhul, kui saadud rahast on renoveeritud üht hoonet kahest. Ka sellisel juhul võiks jagunemine olla renoveerimata hoone omanike huvides, kuivõrd renoveeritud hoone omanikud võivad eelduslikult takistada täiendavate kohustuste võtmist

⁸⁵ Siinkohal tasub olla tähelepanelik sõnakasutuse osas – kuigi KrtS §-d 68 ja 69 reguleerivad mitme kinnisasja valitsemiseks asutatud ühistutega seonduvat, ei ole seadusandja siin tõenäoliselt näinud ette võimalust, et kinnisasi võib korteriühistust sõltumatult jaguneda. Sellisel juhul aga ei ole korteriühistu asutatud mitut kinnisasja valitsema, vaid kehtiva seaduse alusel tekib korteriühistu, mis faktiliselt valitseb mitut kinnisasja. Täpsustus ei tohiks aga autori hinnangul muuta KrtS §-de 68 ja 69 kohalduvust, kuivõrd faktiliselt on kahe ühistu tüübi osas olukord samane, sõltumata nende asutamise kaalutlustest ja mehhanismidest.

sõltuvalt sellise toimingu tegemiseks vajaminevast kvalifitseeritud korteriomanike häälteenamusest KrtS § 36 lg-s 1 sätestatu kujul.

Kuigi korteriühistu jagunemine KrtS § 69 lg-e 4 alusel on positiivne nähtus, eeldab selle elluviimine siiski korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagunemist, mille teostamine, nagu eelpool sai kirjeldatud, ei pruugi üldsegi olla võimalik. Vastav ühistu jagunemise viis aga ei ole küsimus juhul, kui osade korteriomandite registriosad suletakse, kuivõrd sellisel juhul tekib uus eriomanditeks jagatud kinnisasi koos uue korteriühistuga. Tekkivale korteriühistule ei kandu üle endise korteriühistu kohustused, mis eelduslikult ei sobi korteriomanikele juhul, kui kaasomandi renoveerimiseks on võetud laenu või muid kohustusi, mis jääksid vaid endise korteriühistu liikmete kanda. Suurte kohustustega korteriühistu lõpetamine on aga samuti küsitava väärtusega lahendus, mistõttu võib kõiki võimalusi kaaludes järeldada, et korteriühistu vara ületava laenukohustusega korteriühistut jagada on kehtiva seaduse alusel sisuliselt võimatu.

On võimalik, et registripraktika loob siiski viisi, kuidas korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagada, et tagada korteriühistu jagunemise võimalikkus KrtS § 69 lg-e 4 alusel, millisel juhul on korteriomanike nõusolekuid eeldades toiming siiski võimalik ilma suuremate probleemideta. Küsimus selle kohta, kas aga kinnisasja jagunemine peaks olema võimalik kehtiva õiguse alusel, vajab täiendavat analüüsi ning selle ja teiste töös välja toodud probleemide lahendusele pööratakse tähelepanu süvitsi juba käesoleva peatüki teises pooles.

3.2. Korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagamise võimalused

Prantsuse korteriomandiseaduse artikkel 28 võimaldab kinnisasja jagunemist juhul, kui kinnisasi hõlmab endas mitut hoonet, s.o ühe hoone omanikele on võimaldatud suuremast kinnisasjast eralduda. Vastav protseduur näeb ette, et eralduda sooviva hoone või hoonete korteriomanikud otsustavad erilisel üldkoosolekul, et luuakse uus eraldiseisev kaasomanike ühistu esialgse kõrvale. Seejärel otsustatakse uue kaasomandi määrustiku koostamine, samuti peavad olema jagatud korteriühistute õigused ja kohustused vastavalt esialgse kaasomaniku ühistu kaasomanike otsusele. Seejärel võib jõustuda jagunemise otsus, misjärel on loodud uus kaasomandis olev kinnisasi koos uue kaasomanike ühistuga.

Prantsuse õiguses on seatud rõhk kaasomanike tegevusele ühistu jagunemisel, kuivõrd igasugune korteriomanditeks jaotatud kinnisasjaga teostatav toiming algab iseenesestmõistetavalt korteriomanike tahtest ja nendevahelistest suhetest. Prantsuse õigus

annab korteriomanikele võimaluse jaguneda juhuks, kui soovitakse kahe hoone majandamist üksteisest lahutada, seades sealjuures protseduurile selged reeglid, mille järgimine on ühtlasi jagunemise jõustumise eelduseks. Seeläbi ei ole siiski protsessis sõnaõiguseta esialgse kinnisasja kaasomanikud, kelle hulka kuuluvad ka eralduda soovivad majaomanikud ning kellele jääb õigus otsustada võetud kohustuste nagu laenude ja kehtestatud õiguste edasine saatus.

Eeltoodu eristub tugevalt Eestis kohtupraktika abil loodud kinnisasja jaotamise meetodist, mis nõuab kaasomandi osa eraldamist korteriomanditeks jagatud kinnisasjast, millise protseduuri käigus ei saa muul moel kui omanikevahelise lepingu kaudu jaotada võetud kohustusi või õigusi. Nimelt ei ole sellise toimingu näol tegemist sisu poolest korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagamisega – protsessi käigus moodustub puhas kinnisasi, mis ei ole seotud ei eelmise korteriühistuga ega varasemate korteriomanditega, rääkimata viimaseid koormavatest piiratud asjaõigustest või muudest muust, sh üürilepingutest.

Tasub märkida, et sarnane kord Prantsuse seaduses toodule eksisteerib ka KrtS rakendussätetes, kuid selle rakendamise eeldus on mitme kinnisasja olemasolu ühe korteriühistu all. Iseasi küsimus on, kas kaasomandi esemest uue kinnisasja loomisel ja võõrandamisel on võimalik, et lepitakse kokku endise korteriühistu kohustuste jaotamises – sisuliselt oleks selline korraldus teostatav ka asjaõiguslikult, näiteks reaalkoormatise kaudu AÕS § 229 lg 1 mõttes. Kuivõrd eraldatava kinnisasja võõrandamise tehing endistele korteriomanikele peab olema AÕS §-de 119 lg 1 ja 120 lg 1 alusel notariaalselt tõestatud, oleks reaalkoormatist kasutatav lahendus võimalik luua selliselt, et reaalkoormatis seatakse vahetult pärast kinnisasja moodustamist kaasomandist, mille tulemusel jääb reaalkoormatis eraldatud kinnisasja hilisemal korteriomanditeks jagunemisel AÕS § 54 lg 4 toimetel ka tekkivaid korteriomandeid koormama.

Tasub märkida täiendavalt, et kuivõrd eriomandi kokkuleppe sellisel viisil muutmine eeldab kõigi esialgse kinnisasja korteriomanike nõusolekut, s.o nad peavad kõik osalema sõlmitavas lepingus, on sellise toiminguga kaitstud esialgse kinnisasja korteriomanike huvid, kellel puudub sund enesele kahjulikku tehingut sõlmida, välja arvatud juhul, kui korteriomaniku nõusolek on asendatud kohtuotsusega KrtS § 9 lg-s 2 sätestatud nõude kaudu, millisel juhul tuleb eeldada, et tegemist oleks olnud nii või naa pahauskse keeldumisega, mistõttu ei saa eeldada, et toimingule nõusoleku andmine oleks kuidagi olnud eeltoodud korteriomanikule kahjulik.

Seaduse alusel loodav kord ei taga aga siiski kõikide probleemide lahendamist, millest teravaim on korteriomandite registriosade sulgemisel piiratud asjaõigustega seonduv. Kuigi kohtupraktika kohaselt on teostatav vaid osade korteriomandite lõpetamine erinevalt tervikust, ei ole seadus arvestanud sellise võimalusega – tegemist ei ole korteriomandite lõpetamise protsessiga nagu on sätestatud KrtS § 57 jj, vaid tegemist on eriomandi kokkuleppe muutmisega, mistõttu kanduvad korteriomanditele seatud piiratud asjaõigused – näiteks hüpoteegid – esialgu üle lõpetamata korteriomanditest järele jäävatele korteriomanditele, millel ei ole tõenäoliselt lõpetatud korteriomandite omanike kodulaenude või muude kohustustega mitterestingisugust puutumust, sõltuvalt asjaolust, et korteriomanditeks jagatud kinnisasjale või selle kaasomandi osale ei avata eraldi registriosa, mille külge kahe toimingu vahelisele perioodile piiratud asjaõigusi seada. Alternatiivselt peab piiratud asjaõigused lõpetama, mis võib põhjustada nõusolekute saamise vajaduse kolmandatelt isikutelt, kes võivad protsessi hoopistükki võimatuks muuta.

Eeltoodu oleks lahendatav sellega, et korteriomandid lahutatakse suuremast kinnisasjast nagu see on võimalik Prantsuse õiguses otse ehk vahepealne etapp, milles korteriomand muundub kaasomandi osaks, võiks jääda olemata. Kinnisasja jagamisel vastavalt katastrijaotusele tagaks korteriomandite registriosade säilimise, mistõttu võib ainus küsimus piiratud asjaõiguste osas olla korteriomandite väärtuste vähenemine kaasomandis oleva asja pindala eeldusliku vähenemise tõttu, mis läbi oleks omanike varakäsitlus nii ehk naa välistatud AÕS §-s 333 sätestatu tõttu. Siiski oleks autori hinnangul tegemist pigem erandliku olukorraga, kusjuures AÕS § 335 lg-d 1-3 tagavad hüpoteegipidajale õiguskaitsevahendid, millega hüpoteegipidaja võib arvestada korteriomandi olulisel väärtuse vähenemisel. Eeltoodud juhul oleks tegemist aga ka sellise olukorraga, kus omaniku huvi toimingu vastu oleks küsitav, kuivõrd enesele kahjuliku tehingu tegemist ei saa mõistlikult toimivatelt isikutelt eeldada.

Käesolevas peatükis ei ole autori hinnangul paslik pikemalt peatuda teistel käesolevas töös välja toodud kinnisasjade jagamise meetoditel, kuivõrd korteriomandite täielik lõpetamine ja korteriühistu likvideerimine on kasutuskõlbulik meetod vaid üksikutel juhtudel, kui sellega ei kaasne kõrgeid kulusid või keerukat korteriühistu saneerimise protsessi, mis eelduslikult ei ole käesoleva töö koostamise hetkel probleemsete kinnistute puhul variant – vastasel juhul ei oleks probleemi, millest üldsegi rääkida.

Vabariigi Valitsuse poolt välja pakutud meetod korteriomandite 1. jao kandeid muuta on aga autori hinnangul kehtiva õiguse alusel võimatu nagu ka tavapärase kinnisasja jagamise tehingu

tegumine AÕS § 54 lg-tes 1 ja 4 sätestatu alusel, kuivõrd korteriomandite eripära ja nende kinnistusraamatusse kandmise kord ei võimalda säärast tehingut sõlmida, rääkimata KrtS § 1 lg-s 2 sätestatud põhimõttelisest keelust korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagada ning õigusliku aluse puudumisest korteriomandite registriosade 1. jagudesse kantud andmete muutmisel – Eesti asjaõiguses kehtib *numerus clausus* printsiip, mis piirab lepinguvabadust asjaõiguste loomisel, muutmisel ja käsutamisel, mistõttu on lubatavad omandiga seonduvalt vaid seaduses sätestatud toimingud, välja arvatud juhul, kui seadus annab konkreetselt asjaomastele isikutele võimaluse seaduses sätestatust erinevalt kokku leppida⁸⁶. Korteriomand, olles ise alluv kinnisasja regulatsioonile, on vaieldamatult põhimõttest ka puudutatud, arvestades, et kõnealused teemad on eeskätt seotud asjaõigusega.

Kinnisasjade jagamine on ühise asja majandamisel vajalik nähtus, kusjuures vajadus eelnimetatud toimingute tegemise järele võis KrtS-i jõustumisel tõusta sõltuvalt KrtS § 66 lg-st 1 tulenevast rakendussättest, mis automaatselt lõi korteriomandite ühisuse kaudu majandatud korteriomandite esemeks olevatele kinnisasjadele korteriühistud. KOS § 8 lg 1 kohaselt oli korteriomandite ühisus palju vabamate reeglitega omanike kogu võrreldes kehtiva KrtS-iga, mis võimaldanuks ka hoonete või muude ühisust piiritlevate erisuste alusel eri kinnisasja osi erinevalt majandada vastavalt vajadusele. Üksiku ühise korteriühistu raamatupidamine, õigused ja kohustused on kõigi kinnisasjal olevate korteriomandite vastutusalas, seda ka siis, kui ühele kinnisasjale on loodud korteriomandid hädasti remonti vajavas hoones ja uues hoones, mille omanikud ühistu laenukohustusest huvitatud ei ole.

Probleemi lahendamiseks ei ole autori hinnangul kehtivas seaduses ühtset vahendit, mis tagaks selle kasutatavuse ja sobivuse igale korteriomandite esemeks olevale kinnisasjale ja korteriühistule. Seega võib ainsa sobiva lahendusena näha ette seaduse muutmise, mille juures tuleb arvestada, et säilima peaksid ka KrtS-i vastu võtmisega kaasnenud reformid, millel, on olnud positiivne mõju korteriomandite majandamisel selguse loomisel. Samas aga peab olema tagatud koos töötavate omanike võimalus ühise asja seisundit reguleerida vähemalt asjaõigusseaduses toodud võimaluste ulatuses.

⁸⁶ K. Paal. The numerus clausus Principle and the Type Restriction- - Influence and Expression of These Principles. Demonstrated in the Area of Common Ownership and Servitudes – Juridica International. Law Review, 2012/XIX, lk 32.

Seadusmuudatuste tegemisel tuleks esmalt hinnata KrtS § 1 lg 2 vajalikkust ja mõju – säte seob olemuslikult kinnisasja ja korteriühistut. Säte on samane KOS § 1 lg-ga 4, mille loomise eeskujuks on WEG § 1 lg 4, mis sätestab, et korteriomandeid ei või luua mitme kinnisasja ainuomandi kombineerimisega. WEG-i sõnastusest nähtub, et tegemist on peamiselt korteriomandite loomisele mõju omava sättega, mis tagab korteriomandite loomisel, et korteriomanditeks ei jagataks hulka kinnisasju ühiselt. See ei tähenda aga, et korteriühistu ei võiks hallata mitut kinnisasja, kui selline tekkinud on: KrtS § 1 lg 4 ja paljude muude sätete alusel tekib korteriühistu ühele kinnisasjale selle jagamisel korteriomanditeks, kuid siiski tasub märkida, et korteriühistu üksnes tekib sedasi – miski ei takista korteriühistul mitme kinnisasja haldamist juhul, kui selline olukord tekib hiljem või kui selline olukord tekkis enne KrtS jõustumist.

Arvestades, et ka kohtupraktika toetab korteriomandite kaasomandi eseme osa eraldamist uue kinnisasjana, on põhjendatav, et KrtS § 9 lg 1 ei ole rakendatav vaid eriomandi kokkuleppega uue korteriomandi loomisel, vaid lubatav on ka sätte alusel kinnisasjade ümberkorraldamine. Tähtis on ka märkida, et KrtS § 1 lg 3 kohaselt kohaldatakse korteriomandile muudes seadustes kinnisomandi kohta sätestatut. Eeltoodu tähendab, et isegi *numerus clausus* printsiibist juhindudes ei pea lepingu sõlmimise õigust selgesõnaliselt olema seaduses välja toodud, kuivõrd lepingu sõlmimise ja seeläbi kinnisasja jagamise võimalikkus tuleneb asjaõigusseadusest, kusjuures lepingu sõlmimise juures tuleb arvestada KrtS § 9 lg-te 1 ja 2 eripärasid, mis võimaldavad lepinguid sõlmida vaid kõigi korteriomandite nõusolekul või TsÜS § 68 lg 5 alusel antud tahteavalduste kaudu.

Eeltoodust tulenevalt võib möönda, et KrtS ei sisalda otsest keeldu korteriomandite esemeks olevat kinnisasja jagada Justiitsministeeriumi välja pakutud meetodil. Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamine võimaldab aga edaspidi juba jagada ka korteriühistut vastavalt KrtS §-des 68 ja 69 sätestatule, arvestades muu hulgas, et mitme kinnisasja majandamiseks loodud korteriühistud ei ole ka KrtS-is võõras nähtus ning selliste tekkimine, loomine ja jagamine peaks olema teoreetiliselt võimalik.

Eeltoodu tulemusel võib järeldada, et seadusemuudatus korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagamise probleemi lahendamisel ei pruugi olla vajalik. Arvestades aga, et Justiitsministeeriumi poolt välja pakutud kinnisasja jagamise meetod ei ole kuidagiviisi seaduses selgelt välja toodud, on nõutav siiski, et meetodi rakendamisel tegelikku ellu lähtutakse suures osas AÕS-i üldsätetest, analoogiast ja seaduse üldprintsipiidest, mis ei pruugi aga arvestada kõigi tegeliku

elu vajadustega. Autori hinnangul oleks tarvilik ja ka praktiline, kui seadust muudetaks siiski selgemaks, tuues KrtS-i ka protseduurireeglid kinnisasja jagamise tarbeks sedasi, nagu see on Prantsusmaa asjaomases seaduses. Autori hinnangul oleks see positiivne areng ka säärase tehingute mahu kasvamisele, kuivõrd olemuslikult on probleem põhinev eeskätt jõustunud KrtS-i reformi tagajärgedel, kuivõrd seadusega liideti hoonete majandamine omanike tahtest hoolimata, teisalt ei anna seadus aga tekkinud probleemile lahendust, Justiitsministeeriumi pakutud lahendused on aga pretsedenditud ning seni, kuni pole tõendatud meetodi toimivus, tuleb suhtuda sellesse skeptiliselt.

Ühtlasi on otstarbekas ümber vaadata ka KrtS-i rakendussätteid, mis hetkeseisuga lubavad justkui korteriühistu jagunemist juhul, kui loodud on mitu kinnisasja ühe korteriühistu alla vastavalt tänase päeva seisuga kehtetuks muutnud seadustes sätestatule. Korteriühistu jagunemise seadmine sõltuvusse kinnisasja jagunemisest ei ole autori hinnangul probleemiks, kuid ometi on kinnisasja ja korteriühistu jagunemise näol tegemist ühe olemuselt sidusa protsessiga, mis peaks olema vastavalt ka reguleeritud. Rakendussätetele tuginemine seaduse eesmärgi täitmisel on vastuolus rakendussätete kui seesuguste olemusega, mistõttu vajab seadus autori hinnangul kinnisasjade ja korteriühistute jagamise aspektis korrastamist, et seadusega oleks tagatud korteriomanike õiguste kaitse, selgus protseduuri läbiviijatele ehk seaduse rakendajatele ning et seaduses oleks reguleeritud ka protseduuri tagajärjed võlausaldajatele ja piiratud asjaõiguste omanikele, kellel peaks olema võimalik jagamisprotseduuri lõpuleviimisel edaspidigi tugineda nende õiguste püsimisele.

4. KORTERIOMANDITEGA SEONDUVATE PÜSIKULUDE KANDMINE

4.1. Püsiikulude kandmise kord KrtS-is

Sõltuvalt korteriühistu kohustuste jagunemisest KrtS § 40 lg-tes 1 ja 2 sätestatu alusel, võib suure kindlusega väita, et iga korteriomanik on suuremal või vähemal määral kohustatud kandma vähemalt osa korteriühistu kaudu hangitud teenustele tehtavatest kulutustest⁸⁷, mis tähendab sisuliselt, et korteriomandiga kaasnevad igal juhul kulud, mis mõjutavad omandi väärtust – väga kõrgete püsiikuludega omand on selgelt vähemväärtuslik kui samaväärne omand, mille majandamiskulud on väiksemad.⁸⁸ Omandi madal väärtus piirab omaniku võimalusi omandi käsutamiseks – näiteks on omandi väärtus tagatisena (näiteks laenu taotlemisel krediitiasutusest, mille tagajärjel koormataks omand hüpoteegiga⁸⁹) seda väiksem, mida väiksem on potentsiaalne tulu, mida saadaks tagatise võõrandamisest. Samuti võib tagatiseks seatud korteriomandi väärtuse vähenemine tuua endaga kaasa AÕS § 335 lg-tes 1-3 sätestatud tagajärjed.

Kulutuste jagunemine on vaikimisi määratud olema põhinev KrtS § 40 lg 1 alusel korteriomandi suurusel, kulutuste ulatuse kehtestab aga korteriühistu juhatus (KrtS § 41 lg 1 alusel koostab majanduskava korteriühistu juhatus, selle kehtestab aga korteriomanike üldkoosolek). KrtS seletuskirjas on märgitud, et tegemist on tarbimis põhiseadusest arvestusest lihtsama korraga⁹⁰, kuid selline kord annab siiski suure tegutsemisvabaduse korteriühistu juhatusele ja korteriomanike enamusele, mis võib osutuda tõsiseks probleemiks selgelt „leeristunud“ korteriühistute puhul (näide sellisest olukorrast oleks kahe hoonega hoonestatud ja korteriomanditeks jagatud kinnisasi, mis on tavapärase nähtus näiteks Põhja-Tallinnas⁹¹).

⁸⁷ KrtS § 31 lg 2 alusel on osa kulutuste kandmine muudetud abstraktselt kohustuslikuks – korteriomandi eriomandi eseme piires peab olema hoitud sellist temperatuuri, mis tagab kaasomandi eseme säilimise. Seaduse seletuskirjas on toodud, et kohustuslikku miinimumi ei ole kehtestatud – eluruumidele seatud miinimumi kehtivus lõppes ka 21.12.2017 (Vabariigi Valitsuse määrus nr 38 - Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine. RT I 2002, 66, 402.), kuid siiski võib krõbeda pakase korral olla tarvis eriomandit kütta, et vältida torude külmumist jm tõsise külma poolt põhjustatud kahjustusi.

⁸⁸ Kinnisvaraga seotud kohustused on üks vara hindamise eeldustest: Vabariigi Valitsuse määruse „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediitdilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ § 4 lg 2 p 9 kohaselt. RT I, 17.06.2016, 8.

⁸⁹ Eluasemelaen on tüüpiline näide tehingust, mille raames koormatakse korteriomand hüpoteegiga sõltuvalt tarbijakrediitdilepingute sõlmimisele seatud rangete nõuetega, nagu seda on vastutustundliku laenamise tagamine. Vt. lähemalt: V. Kõve. AÕS § 325. – P. Varul jt (toim). Asjaõigusseadus II. Komm. vlj. Tallinn: Juura 2014.

⁹⁰ Korteriomandi- ja korteriühituseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri, lk 69.

⁹¹ Hoovimaja on Põhja-Tallinna üldplaneeringus defineeritud kui krundi sisemuses paiknev teine eluhoone. Hoovimaja maht peab olema üldjuhul väiksem kui põhihoonel, mis eelduslikult põhjustab reeglina ka korteriomanike üldkoosolekul hoovimaja omanike vähemuse ja nende õigustega arvestamata jätmise. Vt. ka

Probleem vaikimisi lahendustega on alati kokkuleppelise korra sisseseadmise raskus, kuivõrd kokkuleppe saavutamine või korteriühistu põhikirja muutmine eeldab korteriomanike aktiivset tegevust ja teadlikkust seaduse võimalustest ja korteriomanike õigustest. Ühtlasi võib vaikimisi lahendusest kõrvale kalduv olla hea usu vastane Riigikohtu praktika alusel⁹². Kuni 2018. aasta alguseni loodud korteriühistute puhul kehtib aga tõenäoliselt suuremas osas tarbimispõhine kulude arvestus, kuivõrd KOS § 13 lg-te 1 ja 2 kohaselt oli selline kord endiseks vaikimisi korraks.⁹³

Jõudes probleemini, tuleb vahekokkuvõttena märkida, et kulutuste kandmise ulatus ei sõltu tegelikust tarbimisest vaid on fikseeritud ja kulutuste ulatuse määrab kindlaks korteriomanike enamus. See tähendab, et seadus lubab hetkel korteriomanikel kanda ebaproportsionaalseid kulusid, mis selgelt mõjutab negatiivselt nende korteriomandite väärtust. 200 m² suurusega korteriomand kannab KrtS § 40 lg 1 alusel majandamiskulusid automaatselt topeltulatuses võrreldes 100 m² suuruse korteriga, sõltumata sellest, et väiksema korteri omanik tarbib hüpoteetiliselt topeltkoguses vett, tekitab rohkem prügi või tarbib muid teenuseid suuremas ulatuses. Seega ühtib seaduses sätestatud kord AÕS §-s 75 sätestatud kulude proportsionaalselt kandmise põhimõttega, kuid ometi ei arvesta selline kord tegelikku kulu, mis sõltub hulgast teguritest, millest korteriomandi eriomandi eseme pindala on vähim olulisim.

Vastava korra muutmine võib olla keeruline, seonduvalt asjaoluga, et muutuste tegemiseks on vaja korteriomanike kokkulepet ehk eriomandi kokkuleppe muutmist. Selle saavutamine on tihtipeale ühele omanikule keeruline kui mitte võimatu juhul, kui kehtiv kulutuste kandmise kord soosib mõnd korteriomanikku, kelle huvides on korra püsimine ka edaspidi. Alternatiivselt võivad korteriomanikud korteriühistu põhikirja muuta või selle luua, mis on omaette probleem, kuivõrd KrtS § 17 lg 1 näeb ette, et põhikirja olemasolu on vabatahtlik. See tähendab omakorda, et seaduse rakendussätete järgi automaatselt tekkinud korteriühistutel ei pruugi üldsegi olla põhikirja, seadus aga ei näe selgesõnaliselt ette põhikirja kehtestamisele kehtivat protseduuri. KrtS § 20 lg 1 alusel kohaldub ühistute tegevusele muu hulgas MTÜS § 23 lg-d 1 ja 2, mis sätestavad põhikirja muutmiseks kohustusliku häälteenamuse nõude üldkoosoleku otsustel,

Tallinna Linnaplaneerimise amet. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu seletuskiri. Tallinn, 2018. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://tpr.tallinn.ee/Link/File/327890> (29.04.2019).

⁹² RKTko 3-2-1-28-11, p 16.

⁹³ Siinjuures on oluline tähele panna, et kuni KrtS-i jõustumiseni loodud korteriühistutel oli nõutav, et nendes oleks kehtestatud vähemalt asutamisel põhikiri (KÜS § 3 lg 2 p 5). KrtS-i alusel loodavatel ühistutel ei pruugi aga tõenäoliselt põhikirja olla, kui selleks ei esine just erilist vajadust.

kuid ebaselge on see, kas viidatud MTÜS-i sätted kohalduvad ka põhikirja kehtestamisele. KrtS §-st 5 tuleneb, et põhikirja tingimused võib kindlaks määrata koos eriomandi kokkuleppega, kuid ka eriomandi kokkulepe ei pruugi sisaldada sätteid ühistu põhikirjast, kuivõrd KrtS § 5 sisaldab vaid näitlikku loetelu kokkulepetest, mida võib eriomandi kokkuleppele lisada. Siiski, käesoleva töö autori hinnangul ei ole võimalik tõlgendada seadust sedavõrd rangelt, et ilma selgesõnalise sättega ei ole toimingud võimalikud. Ka põhikirja kehtestamist võiks seeläbi tõlgendada kui selle muutmist eimillestki millekski, mistõttu on autori hinnangul ka põhikirja kehtestamisele kehtiv 2/3 häälteenamuse nõue korteriühistu üldkoosolekul.

Eeltoodule võiks hõlpsasti vastu vaielda väitega, et kirjeldatud hüpoteetiline olukord, milles on tekkinud ebaaus kulude kandmise kord, on ilmselt keeruline tekkima, kuivõrd korteriomaniigid võivad alati kokku leppida tarbimispõhises korras ja reaalses elus on korteriomaniigid vabad reguleerima ise oma majandamiskulude jaotust. Selline arutelu käik ei selgita aga seda, millist kasu toob automaatselt korteriühistu loomisel (eriomandi kokkuleppe sõlmimisel) kehtima hakkav kord, mis võib potentsiaalselt põhjustada mõne korteriomandi väärtuse languse ja seeläbi korteriomandi käsutamisevõimaluste langemise ilma, et selleks oleks otsest vajadust.

Kuigi korteriomaniikul on võimalus konkreetse kulu kandmisest vabaneda KrtS § 40 lg 3 alusel, on vastava normi eeldused üpris piiratud – korteriomaniikul peab nimelt olema võimalik tõendada, et kulutuste kandmise nõudmine temalt on vastuolus hea usu põhimõttega. Lisaks sellele peab korteriomaniik olema juba varasemalt mitte nõustunud vastava kulu kandmisega (korteriühistu poolt). KOS-i ja KrtS-i ühisosa – kulutuse kandmisega mittenõustumine – on põhjendatav hea usu vastase käitumise välistamise aspektist.

Varasemalt kehtinud KOS-is ei sisaldunud tsiteeritud sätet – KOS § 13 lg 3 võimaldas korteriomaniikel keelduda kulutuste kandmisest juhul, kui kulutuste ulatus ületab kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikke kulutusi. Ka varasemalt kehtinud seadus nõudis keeldumise eeldusena, et kulu kandmisega ei ole nõustunud. Kulu kandmisele nõusoleku andmine korteriomaniike üldkoosolekul aitab sisult kaasa vastavate kohustuste võtmisele korteriühistu poolt, mis tekitab kohustuse kandmise koorma kõigile teistele korteriomaniikele. Nagu ka eelpool on mainitud, on selline majandamise kord korteriühistutele iseloomulik ja vältimatu. Kohustuste oma osa hilisem täitmata jätmine on sisuliselt korteriomaniikule antud hääleõiguse kuritarvitamine, kuivõrd nõusolekust tulenevad ka kohustusele vastavad õigused, mida sõltuvalt kaasomandile tehtavate kulutuste mõjust kuuluvad kõigile korteriomaniikele, kelle

õigused saada kaasomandi esemest kasu on ühised nii KrtS § 30 lg 1 p-i 2 kui ka varasema KOS § 13 lg 1 alusel. Õiguse omandamine tsiviilõigust teostades teiste samas positsioonis asuvate isikute arvelt on hea usu põhimõtte vastane TsÜS § 138 lg 2 mõttes.

Kulutuse kandmisest vabanemise teine eeldus, mille kohaselt kulutuste nõudmine korteriomanikult peab olema vastuolus hea usu põhimõttega, on omane vaid KrtS-ile. Osundatud sätte eelduse loomisel on kodifitseeritud Riigikohtu praktikat⁹⁴ - nimelt nõudis korteriühistu tsiviilasjas nr 3-2-1-50-11 korteriomanikult küttesüsteemi ümberehitamisega seonduvate kulutuste kandmist korteri suurusele vastavas proportsionaalses osas sõltumata sellest, et korteriomanik keskküttesüsteemi ei kasutanud ning sellest kasu ei saanud. Antud kaasuses asjaoludest on märkimisväärne aga see, et korteriomanik oli andnud nõusoleku kokkuleppele vastavad ümberehitused teha, kuivõrd temapoolne keeldumine oleks olnud põhjendamatu seoses teiste korteriomanike huvide järgimisega. Riigikohus leidis viidatud kaasuses tehtud otsuses, et hea usu vastane on nõuda majandamiskulusid korteriomanikult juhul, kui korteriomanik ei saa kulutuste esemest kasu ning ta on olnud kohustatud andma kulutuste tegemisele nõusoleku.

KrtS § 40 lg 3 muudab eeltoodud varasema seaduse pinnalt loodud praktikat, sõltumata KrtS-i seletuskirjas toodud põhjendustest. Normi eeldused (kulude kandmisega mittenõustumine ja kulude nõudmine korteriomanikult) on seaduses kumulatiivsed – KrtS § 40 lg-s 3 sõnastatud õigusnormi võib tõlgendada ka sedasi, et kui kulutuste kandmine oleks vastuolus hea usu põhimõttega ja korteriomanik ei ole nende kandmisega nõustunud, siis võib ta keelduda neid kandmast. Seega võib järeldada, et Riigikohtu poolt varasema ja kehtivast erineva seaduse alusel loodud praktika, millele viidatakse ka kehtiva seaduse seletuskirjas, on olemuslikult kehtiva seadusega vastuolus.

Riigikohtu varasemat praktikat võib siiski tõlgendada ka selliselt, et keeldumise aluseks on juhtum, kus korteriomanik ei saa kasu kulutustele vastandmäärgilistest saadustest. Kehtiva seadusega on seega lisandunud keeldumisele nõue, et korteriomanik ei ole andnud ka nõusolekut kulutuse tegemiseks. Probleeme tekitavad siiski erandlikud olukorrad, milles kulutuste võtmine nõuab korteriomanike kokkulepet, kuid mille tarbeks nõusoleku andmisest

⁹⁴ Korteriomandi- ja korteriühituseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri, lk 71.

ei ole ühel kulutuse kandmisest mitte huvitatud korteriomanikul võimalust keelduda johtuvalt teiste korteriomanike hüvangust.

Analüüsi kokkuvõtteks võib järeldada, et võrreldes KOS-i ja KÜS-iga on KrtS-is sätestatud korteriomanike ühiste kulutuste (s.o kaasomandile tehtud kulutuste) regulatsioon soodsam korteriühistule kui korteriomanike ühisusele, samaaegselt on aga piiratud ühe konkreetse korteriomaniku võimalusi ja õigusi. Sellega kaasneb sõltuvalt korteriühistu pandiõigusest, samuti üldisest korteriomandi väärtuse langemisest omakorda piirang korteriomandi kasutatavusele.

4.2. Majandamiskulude kandmise kohustuse rikkumine

Majandamiskulude kandmise kohustuse rikkumine on potentsiaalselt karmide tagajärgedega. Sarnaselt KOS-i regulatsiooniga lubab KrtS § 32 lg 2 p 2 korteriühistule või korteriomanikele kuuluva äärmusliku abinõuna⁹⁵ nõuda majandamiskulusid mittemaksva korteriomaniku korteri sundvõõrandamist. Riigikohtu praktikast nähtub, et KOS-i kehtivuse ajal oli majandamiskulude maksmata jätmine oluline sundvõõrandamise nõude esitamise põhjus ja alus.⁹⁶ KrtS loob alternatiivse meetmena eeltoodule ka korteriühistule pandiõiguse ehk rakendub seadusliku hüpoteegi mõiste.

Korteriomand on korteriühistu nõuete täitmise tagamiseks panditud KrtS § 44 lg-tes 1-6 sätestatud korras, mis täiendavalt võimaldab korteriühistul pöörata oma majandamiskulude nõude täitmisele korteriomandi arvelt. Siinkohal tuleks märkida, et tegemist on võrdlemisi uudse nähtusega korteriomandiõiguses, kuivõrd varasemalt kehtinud KÜS § 7 lg 3 tagas korteriomandi võõrandamisel korteri omandajale eelmise omaniku võlgade ülemineku⁹⁷, samas oli omandaja näol KOS § 13 lg 4 alusel tegemist eelnimetatud kohustuste suhtes käendajaga. Märgitud kahe sätte erisused tekitasid vaieldamatult segadust – ühest küljest tekkis omandaja ja võõrandaja vahel majandamiskulude osas solidaarvastutus⁹⁸, teisalt on omandaja käendaja rollis – ka varasemalt kehtinud õiguses oli siiski välistatud majandamiskulude suhtes

⁹⁵ RKTko 3-2-1-110-07, p 12.

⁹⁶ RKTko 3-2-1-2-05; RKTkm 3-2-1-187-12; RKTko 3-2-1-107-06.

⁹⁷ V. Kõve. AÕS § 325. – P. Varul jt (toim). Asjaõigusseadus II. Komm. vlj. Tallinn: Juura 2014.

⁹⁸ RKTko 3-2-1-48-11, p 12.

eriõigusjärglus: vastav Riigikohtu seisukoht omas aga tähtsust ennekõike endise omaniku suhtes algatatud täitemenetluse kontekstis⁹⁹.

Käesoleva töö konteksti arvestades on positiivne, et KrtS § 43 lg 2 välistab võõrandaja kohustuste ülemineku¹⁰⁰, mis ühtlasi tähendab ka seda, et majandamiskulud on seotud ennekõike omaniku isikuga ja mitte korteriomandiga kui sellisega. 1. jaanuarist 2018 on korteriomanditele kehtestatud hüpoteek (vt. KrtS § 44 lg-s 2 sätestatud), mis allub muu hulgas hüpoteegi kohta sätestatule, kuid on siiski piiratud vastava korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summaga.¹⁰¹ Eeltoodust võib järeldada, et korteriühistu pandiõigus on seadusjärgne hüpoteek, mis erinevalt tehingulisest või kohtulikust hüpoteegist ei nähtu kinnistusraamatust.

Tallinna Ringkonnakohus on korduvalt¹⁰² selgitanud korteriühistu pandiõiguse suhestumist muude õiguste ja hüpoteekidega ning seda ka tsiviilasjas nr 2-18-10140 tehtud määruse p-s 6. Nimelt arutles kohus selle üle, kas varasemalt kinnistusraamatust nähtuvalt korteriomandi suhtes õigusi omavate isikute suhtes on ebaõiglane tunnustada ja realiseerida korteriühistu pandiõigust. Kohus selgitas, et nii täite- kui ka pankrotimenetluses tuleb korteriomandi müügist saadud rahast rahuldada kõigepealt korteriühistu pandiga tagatud nõue ja alles seejärel rahuldatakse teised hüpoteegiga tagatud nõuded. Hüpoteegipidajat kahjustab selline seadusest tulenev kord üksnes erandlikul juhul, millises korteriomaniik täidab kohaselt oma kohustusi hüpoteegipidaja ees (nt krediidasutuse ees), kuid ei täida oma kohustusi korteriühistu ees. Sellise olukorra tekkimise võimaluste piiratust kinnitas ka Pangaliit¹⁰³ ning Pangaliidu esindaja hinnangul võib KrtS-i muudatus korteriühistu pandiõiguse osas olla suisa positiivne nähtus krediidiandjatele, kuivõrd korteriühistu pandiõigus on varasemaga võrreldes piiratum.

KÜS § 7 lg 3 alusel läksid korteriomandi võõrandamisel omandajale üle eelmise omaniku võlad, ning säte oli kohaldatav ka täitemenetluses, s.o sundvõõrandamisel.¹⁰⁴ Sellest tulenevalt sõltus korteriühistu sundvõõrandamisest saadav võlgnevus korteriomaniiku võlgnevuse suuruselt, mis on juba olemuselt umbmäärane summa, mille suurus sõltub väga erinevatest teguritest, mis kaasab omakorda üpriski hoomamatu riski korteriomandit hüpoteegiga

⁹⁹ RKTkm 3-2-1-97-16 p, 16.

¹⁰⁰ RKTkm 3-2-1-97-16, p 15.

¹⁰¹ V. Kõve (koost.). AÕS § 325.

¹⁰² Vt ka TlnRnKm 2-18-10007.

¹⁰³ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri, lk 79 - 80.

¹⁰⁴ V. Kõve (koost.). AÕS § 325.

koormavale krediidiandjale. Kehtiva seadusega ei ole korteriühistu hüpoteegi ulatus küll fikseeritud summa, kuid siiski on selle summa kujunemise taga teatav kontrollmehhanism korteriühistu üldkoosoleku näol, mis tagab selle, et reaalsuses KrtS-is sätestatud seaduslik hüpoteek negatiivset mõju eluasemelaenude kättesaadavusele ei oma.¹⁰⁵

Siiski on oluline märkida, et eelmises lõigus nimetatud olukord on erandlikkusest sõltumata potentsiaalseks takistuseks korteriomandi käsutamisele tagatisena, laiemas pildis on KrtS-is sätestatud seaduslik tagatis aga tasakaalukam vahend korteriühistu nõuete tagamiseks¹⁰⁶, võrrelduna KÜS-i meetmetega, mis olemuselt parandab krediidiandjate võimalusi, kuid mille rakendamisel võib siiski esineda erandlikke juhtumeid, kus seaduslik hüpoteek põhjustab probleeme ka krediidiandjaile.

Eelpool viidatud Ringkonnakohtu lahendis on sedastatud, et hüpoteegipidaja võiks tagatise kadumise vältimiseks korteriühistu nõude ise rahuldada ja selle nõude hiljem laenuvõtjalt välja nõuda.¹⁰⁷ Autori hinnangul ei ole välistatud, et korteriomanik täidab oma kohustusi krediidiasutuse ees, kuid mitte korteriühistu ees olukorras, kus on tekkinud vaidlus kulude kandmise osas. Nagu käesoleva töö eelnev peatükk kirjeldas, siis kulude kandmise alused on seaduses vaikumisi potentsiaalselt ebaõiglasel ning kulude kandmisest keeldumine on keeruline ja tavakasutajale potentsiaalselt ligipääsmatu protsess rakendamata erilist ettenägelikkust. Kohustused krediidiandja ees on aga reeglina kindlad ning on vägagi võimalik, et probleem ei kerki mitte rahalise puuduse tõttu, vaid justnimelt ebakõladest ja vaidlustest.

4.3. Alternatiivsed viisid püsikulude jaotamiseks

Nagu käesolevas töös on märgitud, jaotab KrtS vaikumisi korras korteriühistu kaudu vahendatavate teenuste püsikulud korteriomanike vahel aasta kohta ette kehtestatud majanduskava alusel, kusjuures kulude kandmine sõltub suuresti korteriomanikele kuuluvast kaasomandi mõttelisest osast, mitte tegelikust tarbimisest. Ühtlasi on lubatav kulude jaotuse korda muuta korteriühistu põhikirjaga, kuid ka põhikirjal on omad nõuded ning erialateadmisteta korteriühistutel ei pruugi olla üldsegi huvi ega vajalikke oskusi, et võtta vastu põhikirja. Vastasel korral aga käitutaks tarbimispõhise kulujaotuse rakendamisel

¹⁰⁵ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri, lk 79 - 80.

¹⁰⁶ V. Murumets. Korteriühistu pandiõigus korteriomandi- ja korteriühistu seaduse eelnõus - Juridica, 2013/VII, lk 507 – 508; lk 510.

¹⁰⁷ TlnRnKm 2-18-10140, p 6.

põhimõtteliselt seadusvastaselt, mis omakorda tekitab probleeme korteriühistu aruandluse küsimustes ning jooksvad kulud võivad nendel asjaoludel põhjustada ka ühel hetkel vaidluse puhkemise korteriomaniike vahel, mis ei ole kuidagiviisi positiivse arenguna käsitletav nähtus.

Prantsuse korteriomandiseaduse artikkel 10 kohustab korteriomaniikke osalema ühises kulude kandmises ühise omandi säilitamise, hooldamise ja haldamise eesmärkidel. Jooksvate kohustuste kandmiseks määrab kaasomanike ühistu¹⁰⁸ artikli 14-1 alusel majandusaasta eelarve sarnaselt Eestis olemasoleva iga-aastase majanduskavaga. Makseid majandusaasta eelarve alusel tasutakse kord kvartalis või vastavalt kaasomanike ühistu otsusele. Seaduse artikkel 14-2 kohustab kaasomanike ühistuid koguma elamutena kasutatavate kinnisasjade puhul vähemalt 5% ulatuses iga-aastasest eelarvest seaduse ja kaasomandi määrustikuga ette nähtud tööde teostamiseks.

Erinevalt Eesti seaduses toodust hääletavad prantsuse korteriomaniikud majanduskava hääletamisel ka soovi korral kulude maksmise viisi üle. Üldjoontes näeb Prantsusmaa seadus ette, et korteriomaniike üldkoosolek koguneb kord aastas kuue kuu jooksul eelneva majandusaasta lõpust, et hääletada selle üle, kuidas toimub kantud kulude eest tasumine, mis on mõnevõrra erinev Eesti korrast, milles kulude kandmise korra üle võib otsustada korteriühistu põhikirjas, kuid sellele kohalduks 2/3 häälteenamuse nõue. Siiski, mõlemad korrad näevad ette ka võimaluse põhikirja või kaasomandi määrustikku muuta kulude kandmise korra muutmiseks, kuid Prantsuse õiguses on selleks vaja kas lihthäälteenamust püsikulude kandmise korra muutmise korral või absoluutset kaasomanike ükshäält juhul, kui kulude kandmise korra muutmise kaasnab ka kaasomanike ühistu õigus ja kohustus viia läbi töid kaasomandi esemel¹⁰⁹.

WEG § 16 lg-d 1-3 sätestavad Saksamaal põhimõtte, et kaasomandi esemel tekkivad viljad jaotatakse proportsionaalselt vastavalt korteriomaniike kaasomandi mõttelistele osadele, püsikulude kandmise otsustamisel on aga korteriomaniike enamusel õigus valida, et püsikulusid arvestatakse vastavalt tegelikule tarbimisele või tekkepõhiselt ja nende jagamine on sõltuv

¹⁰⁸ Pr. k. *syndicat*.

¹⁰⁹ Agence Nationale pour l'information sur le Logement. Règlement de copropriété. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/copropriete/reglement-de-copropriete/> (29.04.2019).

eeltoodud standardist. Saksa õiguses kehtestatu eristub KOS-i §-s 22 ja KrtS § 40 lg-s 1 sätestatust, pannes WEG § 16 lg-tes 3 ja 4 rõhku tekkepõhistele kulutustele.

Siiski, tekke- ja tarbimispõhine arvestus ei ole oma miinusteta: kahtlemata suureneb tekkepõhisel arvestusel korteriühistu haldamisse antav panus, kuivõrd iga kululiiki tuleb seeläbi eraldi arvestada, lähtuvalt sellest, kas tegemist on täpselt korterimaniku poolt tarbitu järgi mõõdetava kulutusega nagu näiteks vee või soojusenergia puhul või kas tegemist on kõigi korterimanike poolt mõtteliste osade suuruse kaudu proportsionaalselt kantava kuluga, nagu näiteks kaasomandil asuva settekaevuluugi remondile tehtav kulutus, millest hoone hoovi mittekasutav isik ei pruugi üldsegi kasu saada. Ettenägematute kulutuste korral tuleb aga korterimanike enamusel otsustada, kelle kanda kulu jääks, mis suurendab halduskoormust ka korterimanikel, kes ei ole tegevad korteriühistu juhatuses.

Eeltoodust hoolimata arvestab tekke- ja tarbimispõhine kord igal juhul paremini selliste teenustega, mida osutatakse korteriühistu kaudu, milleks on tihtipeale vee ja soojusenergia tarnimine. Kaasaegsetes „tarkades majades“ toimub väga paljude kululiikide arvestus automaatselt kaugloetavate mõõdikute vahendusel, kaasates kulupõhise arvestuse esemeks olevate teenuste loetelusse ka soojusenergia, sundventilatsiooni energiakulu ja paljutki muud. Tehnoloogia arenedes on tarbimispõhine arvestus vaieldamatult praktilisem ning seadus peaks ka selliste võimalustega arvestama, soodustades sealjuures ka uuenduste mõistes maha jäänud korteriomandite järele jõudmist kehtivale standardile.

Arvestades, et nii Saksa kui ka Eesti lahendused lubavad leppida kokku teistsuguses kulude kandmise korras, kui näeb ette vaikimisi lahendus seadusest tulenevana¹¹⁰, võib möönda, et lõppkokkuvõttes on tegemist korterimanike oma valikuga, mis tuleb teha vastavalt osapoolte vajadustele ja huvidele. Siiski, põhikirja muutmine ei lahenda jätkuvalt autori hinnangul probleemi, mis kerkib juhul, kui põhikirja muutmine on võimatu ja kulude jaotus on korraldatud ebaausalt - näiteks on peetud Saksamaal ausaks üksnes tarbimispõhist arvestust külma vee tarbimise osas¹¹¹ - kahe korteriomandiga korteriühistus ei ole aga kahjustatud korterimanikul võimalik saavutada 2/3 häälteenamust korteriühistu üldkoosolekul ning korterimanik on

¹¹⁰ J. Bärman, E. Pick. Wohnungseigentumsgesetz. 19. Aufl. München: C. H. Beck 2010. WEG § 16, vnr. 53.

¹¹¹ *Ibid.*

sunnitud kasutama õiguskaitsevahendeid oma õiguste tagamiseks, kuigi see ei peaks olema vajalik.

Majanduskava alusel tehtavad ettemaksed on KOS-i pärand KrtS-is, kuid põhikirja alusel majandatav korteriühistu vastavalt KÜS-is sätestatule ei ole kandunud KrtS-i üle, mis paistab justkui olevat seadusandja eksimus seaduse loomisel. Peamine probleem majanduskulude jaotamisel tekib aga siiski KrtS § 40 lg-s 2 sätestatust, mis annab üksnes võimaluse leppida kokku tekkepõhises kulude jaotuses, kuid mis ei sea kohustust hälbida KrtS § 40 lg-s 1 sätestatud kaasomandi osa suurusest sõltuvatest maksetest. Autori hinnangul võiks seadus siinkohal olla spetsiifilisem, eristades eriomandi ja kaasomandi esemetel tekkivaid kulusid. On igati mõistlik, et kaasomandi esemel kõigi korteriomanike hüvanguks kantavad kulutused on kõigi korteriomanike tasuda, kusjuures kaasomandi mõttelise osa omand on asjalik ja püsiv kriteerium, mille alusel kulude arvestust teostada. Seadus jätab arvestamata aga eriomandi esemel tekkivate kuludega, mis tekivad teenustest, mida vahendab korteriühistu. Sarnaselt Saksa õigusele omase korraga võiks eriomandil tekkivad kulutused olla siiski esmajärjekorras tarbimispõhiselt arvestatavad ja alles seejärel kaasomandi osa suurusele vastavalt arvestatud teenuste puhul, mille tarbimist ei saa mõõturiga mõõta – näiteks gaasiseadeldiste auditi või korstnapühkija teenuste puhul.

KrtS § 40 lg 2 seab aga KrtS § 40 lg-s 1 sätestatust teistsuguse korra kehtestamisele täiendava eelduse, mille kohaselt peab tarbimispõhine arvestus olema mõistlik ja kõigi korteriomanike huve arvestav. Siinkohal tekib küsimus, et millised on need juhud, mil mõõturiga mõõdetud teenuste eest tasumine ei ole mõistlik ega aus teiste korteriomanike vastu. Mõõtur on ometi objektiivne ja taadeldud seade, mis tänapäeval gaasi, vee ja soojusenergia tarbimist täpselt korteriomanike vahel jaotab.

Autori hinnangul on tegemist säärase probleemiga, mis vajaks seaduse muudatust. Tuleb möönda, et mõistlikult toimivates korteriühistutes on korteriühistu poolt vahendatavate teenuste tarbimine tõenäoliselt juba seatud olema sõltuvuses mõõdikute näitudest, seal, kus nad on saadaval ja otstarbekad, kuid autori hinnangul ei ole siiski seaduseteksti õigustamisel argument see, et osapooled võivad vajaduse korral leppida kokku seaduses sätestatust erinevas kulude kandmise korras ning seadus peaks tagama ka nende korteriomanike õiguste kaitse, kellel puudub võimalus mõjutada oluliselt korteriühistu otsuseid, mistõttu tuleks tulevast seaduse paranduste ja täienduste raames eeltoodud seadusmuudatuse ettepanekut siiski kaaluda. Seaduse alusel loodav segasüsteem, mis arvestaks nn vaikimisi korras kehtiva majanduskava

kasutamisega koos tarbimispõhiste kulude kandmisega, on autori hinnangul mõistlikem viis, kuidas tagada, et kulude kandmine korteriomaniike vahel oleks jaotatud õiglaselt ja ka selgelt arusaadaval viisil.

KOKKUVÕTE

Käesoleva töö eesmärk oli analüüsida KrtS-i jõustumisega kaasnenud piiranguid korteriomanike tsiviilvabadusele, ulatuses, milles sääraseid piiranguid varasemates seadustes ei eksisteerinud, s.o piiranguid korteriomanike õigusele ümber korraldada, käsutada ja kasutada korteriomanikele kuuluvaid korteriomandeid ja nendega lahutamatuks olevaid kaasomandi ja eriomandi esemeid, samuti korteriomandite esemeks olevat kinnisasja tervikuna. Koos piirangute väljaselgitamisega analüüsiti ka seda, kas piirangud moodustavad õigusliku probleemi ehk olukorra kehtivas õiguses, mis ei ühti tegeliku elu olu ja vajadustega. Autor tegi töös välja toodud probleemide analüüsi käigus ka ettepanekuid selleks, kuidas seadust võiks muuta, et tagada selle vastavus tegeliku elu olule ja korteriomanike vajadustele.

Töö esimeses peatükis analüüsiti korteriomandite muutunud õiguslikku olemust ning selle elementide omavahelisi suhteid. Töös toodud analüüsist selgus, et korteriomandid koosnevad liikmesusest korteriühistus, kaasomandist korteriomanditeks jagatud kinnisasjast ning eriomandist, mis on eraldiseisev korteriomaniiku ainukasutuse subjekt. Sellega võib järeldada, et töös esimesena püstitatud hüpotees on kehtiv ka KrtS-is. Töös ilmnes, et kaasomandi esemete ja eriomandi esemete piiritlemine on äärmiselt keerukas probleem seonduvalt tegeliku elu keerukuse ja kohalduva õiguse abstraktsusega. Seaduses toodud kaasomandi ja eriomandi eristamise kriteeriumid on eri kehaliste esemete kontekstis eri tähendust omavad ning sellest tulenevalt tekib probleem juhul, kui korteriomaniikul on huvi talle kuuluva korteri uuendamise, ümberehitamise ja parendamise osas.

Eeltoodu näol on tegemist küsimusega, millesse ei saa suhtuda kergekäeliselt, kuivõrd liigselt laialivalguv eriomandi piiritlemine tooks endaga kaasa hulganisti olukordi, kus korteriomaniiku ümberkorraldused mõjutavad ühel või teisel viisil teiste korteriomaniike huve. Töö esimeses peatükis leiti, et seadus eelistab siiski pigem korteriomaniike terviku kaitsmise eesmärgil piiripealsetes olukordades kaasomandi eseme staatuse omistamist eri kehalistele esemetele. Tegemist on potentsiaalselt kaasaegsete tehnoloogiate kasutamist, energiatõhusust ja muude positiivsete nähtuste rakendamist pärssiva regulatsiooniga, kuid teisalt on tegemist olukorraga, kus korteriomaniike kogu huvidega arvestamine on olulisem, kui üksiku korteriomaniike vabaduse tagamine, kuivõrd kahju tekkimise risk passiivsetele korteriomaniikele ei ole õigustatav. Esineb ka olukordi, kus regulatsioon peaks olema leebem, nagu seda on kaht ühele isikule kuuluvat eriomandit lahutavate seinte puhul, kuid taaskord tuleb rõhutada, et iga kaas- ja eriomandi eseme eristamise olukord tingib muu hulgas ka kõigi asjaolude arvesse võtmist.

Arvestades, et tegelik elu on keerukas ning et korteriomanike terviku huvide kahjustumise risk on ühise asja muutmisel, kasutamisel ja kõrvaldamisel kõrge, on seaduses tehtud valikud kaasomandi eseme laiapõhjalisel määratlemisel turvalised. Siiski, seadus võiks arvestada üksiku korteriomaniku tegutsemisvabaduse osas eri kulutuste tüüpidega TsÜS § 63 mõttes, et tagada oluliselt korteri väärtust tõstvate kulutuste tegemise võimaluse olukorras, kus see otsest kahju ühelegi teisele korteriomanikule ei põhjusta. Kuivõrd säärase kulutuste tegemine on hetkeseisuga reeglina piiratud, on autori hinnangul töös esimesena püstitatud hüpotees paikapidav ning probleemkohana käsitletav.

Töö esimeses peatükis käsitleti ka üldist korteriomandite käsutamise õiguslikku raamistikku, mis on sarnaselt korteriomanditeks jagamata kinnisasjadega sõltuv notariaalses vormis sõlmitavatest tehingutest ning registrimenetlusest, mis põhjustab probleeme juhul, kui eri toimingute tarbeks ei ole seaduses ette nähtud erisätteid, arvestades, et KrtS-ile iseloomulikud nähtused nagu *sui generis* juriidilisest isikust korteriühistu ja jagatud kinnisasja registriosa kustutamine põhjustavad teiste, üldsätteid sisaldavate seaduste nagu TsÜS, MTÜS ja AÕS kohaldumatuse teistes käesoleva töö peatükkides käsitletud küsimustes.

Töö teises peatükis analüüsiti eriomandite loomisega seonduvaid probleeme, millest peamine on äärmiselt piiravad kriteeriumid, mis peavad olema täidetud selleks, et kinnisasja või hoone osast saaks luua korteriomandi eriomandit. Ruumide definitsioonist ning seadusega täpsustamata ruumilise piiritletuse kriteeriumitest sõltuvalt on töö koostamise hetkeks kujunenud välja praktika, mille alusel on võimatu luua korteriomandeid hoonete parkimiskorrustel asuvatest parkimiskohtadest ja ka hoones asuvatest panipaikadest, rääkimata korteriomanditeks jagatud kinnisasjal asuvatest maa osadest või kuuridest jm abihoonetest.

KrtS-i tõlgendamisel WEG-i eeskujul on võimalik teisalt möönda, et korteriomandite loomine ka hetkel selleks mitesobilikest ruumidest ja esemetest võiks olla võimalik, kuid säärane edasimineku hetkel toimivast praktikast eeldaks siiski, et praktika tuleneks mõnest faktiliselt siduvast allikast nagu seda võiks olla kohtumäärus registrimenetluses. Hetkeseisuga võib aga kehtivat kohtupraktikat analüüsides väita, et eriomandite loomine on vaba vaid säärastel juhtudel, kus juba eksisteerivad eriomandit jagatakse või hoopis liidetakse eksisteerivaid korteriomandeid, mis on positiivne nähtus neile korteriomanikele, kelle huvides säärased toiminguid olla võivad. Teisalt ei seonu teema eelpool märgitud kinnisasja või hoone osade kinnistamisega korteriomanditena, mistõttu ei leia sellest vähesest arengust eriomandite loomise praktikas siiski lahendust parkimiskohtade ja panipaikade probleemile.

Autori hinnangul oleks probleem hõlpsasti lahendatav juhul, kui seadusandja muudaks erikasutusõiguste rakendusala, arvestades, et erikasutusõigus on vägagi otstarbekas vahend sõltuvalt nende kandmisest kinnistusraamatusse. Seadusandja kaalutlused, millest lähtuvalt KrtS on loodud piiravana, on olemuslikult põhjendatud ja mõistetavad, kuid erikasutusõiguse regulatsiooni laiendamise kaudu võiks seadusandja luua olukorra, kus piltlikult öeldes on hundid söönud, lambad terved. Käesoleval hetkel lahendab erikasutusõiguste regulatsioon vaid ühe poole probleemi – korteriomanikevahelistes suhetes tõusetuva küsimuse, kuid mitte probleemi, mis tekib juhul, kui soovitakse kinnisasja osasid ja nende kasutusõigust üle anda kolmandate isikutele asjaõiguste alusel. Sellest tulenevalt võib järeldada, et töö sissejuhatuses püstitatud hüpotees peab paika osaliselt. Autori hinnangul on aga hüpoteesi osaline kehtivus piisav põhjus selleks, et tingida seadusmuudatuste tegemise vajadus. Muutes erikasutusõigust sisult sarnanema pigem isikliku kasutusõigusega, võiks erikasutusõiguse kasutusala laiendada oluliselt ka käesolevas töös tõstatatud probleemide lahendamisel.

Töö kolmandas peatükis analüüsiti korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagamise võimalusi kehtivas seaduses, millise vajaduse on tinginud KrtS-is reguleeritud sundühistute tekkimine kinnisasjadel, millel varasemalt eksisteerisid kaks või enam teineteisest iseseisvalt majandatavat hoonet. Sääraste iseseisvate korteriomanike ühisuste võetud pikaajalised laenukohustused said reformi tulemusel korteriühistu kohustusteks, mistõttu muutusid kulutustest kasu mitte saanud korteriomanikud korteriühistu kaudu ka kulutuste osas solidaarvõlgnikeks.

Korteriühistu jagamist toetavad KrtS-i rakendussätted, kuid seda vaid äärmiselt piirava eeltingimuse täitumisel – korteriühistu poolt peab olema hallatud kaks või enam kinnisasja, millele korteriühistu jaguneks. Kuigi varasemalt kehtinud KÜS § 3 lg 5 võimaldas selliste korteriühistute tekkimist, ei ole korteriühistu jagamine pärast KrtS-i jõustumist siiski võimalik, arvestades, et isegi AÕS § 54 jj ei ole kohalduv, kuivõrd KrtS § 6 lg-e 2 tulemusel ei eksisteeri kinnisasja korteriomanditeks jagamisel enam kinnisasja, mida võiks korteriühistu all mitmeks jagada. Korteriomanike vahendid selleks, et kinnisasja jagada, on kehtivas praktikas sobimatud tõstatatud probleemi lahendamisel, kuivõrd viimane eeldab kinnisasja jagamist korteriomandite lõpetamise teel, mille tagajärjel eraldub kinnisasjast kaasomandi osa, moodustades uue kinnisasja ning sellest tulenevalt ei laiene olemasolev korteriühistu enam tekkinud kinnistule.

Kuigi Justiitsministeerium on pakkunud välja meetodi korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagamiseks, ei ole sellegi meetodi rakendatavus ilmselge, kuivõrd paljud toimingud nimetatud

meetodis vajavad seadustes sätestamata toimingute tegemist, mis omakorda seab toimingute teostatavuse kahtluse alla. Seni, kuni ei eksisteeri näidiskaasust, mille raames meetodi sobilikkust ja toimivust on katsetatud, ei ole ka võimalik üheselt väita, et väljapakutu lahendab korteriomanditeks jagatud kinnisasja jagamise probleemi.

Eeltoodust tulenevalt võib möönda, et töö sissejuhatuses püstitatud hüpotees peab osaliselt paika, arvestades, et probleemi lahendused on kas sobimatud või küsitaval määral teostatavad. Siiski võib kindlusega väita, et seadus vajab korteriomanditeks jagatud kinnisasjade jagamise küsimuses olulisi täiendusi, mis muudaksid protseduuri kättesaadavamaks, arusaadavamaks ja selgemaks, piiramaks sealjuures võimalikke kuritarvitusi, mis võivad tekkida seoses põhimõtteliselt seadusega reguleerimata vahendite kasutamisega. Käesolevas töös on tuvastatud, et teistes õiguskordades on küsimust reguleeritud asjaomaste menetlusreeglitega, mis tagavad probleemide lahendamise ning Eestis kehtival seadusel on seeläbi eeskuju, millest lähtuvalt seadusemuudatusi teha.

Töö neljas peatükk keskendus asjaõiguslikest probleemidest eemale kaldudes korteriühistu poolt vahendatavate püsikulude kandmise korda. Kehtivas seaduses on püsikulude kandmine seatud sõltuvusse korteriomandi eriomandi eseme pindalast ehk korteriühistu majanduskava alusel kantavad püsikulud jagunevad korteriomanditeks jagatud kinnisasja kaasomandi mõtteliste osade järgi proportsionaalselt korteriomanike vahel.

Tegemist on seaduses toodud ainsa fikseeritud kriteeriumiga, millest võib kõrvale kalduda vabatahtliku põhikirjaga, kuid mis ei arvesta tegeliku kulude kandmise ulatusega. Nii võib mõni korteriomaniik kanda tema mõistes põhjendamatuid kulusid, nagu seda võiks olla lifti hooldamise kulu hoone esimesel korrusel korterit omava korteriomaniiku puhul või kahe hoonega kinnisasja puhul vale hoone trepikoja valgustamise eest kantav kulu.

Kuigi korteriomaniikul on võimalus keelduda kulude kandmisest, on kulude kandmisest keeldumise näol tegemist kitsa rakendusala õiguskaitsevahendiga, mis eeldab sihilikku käitumist korteriomaniikult ning vastava vahendi kasutamine ei pruugi lahendada püsikulude kandmisega seonduvaid probleeme. Peamine säärane probleem ongi tööst nähtuvalt kulutuste ebaausus, mis mõjutab ühtlasi ebaausalt korterite turuväärtust, sellest tulenevalt nende võimalusi tsiviilkäibes ning kasutatavust tagatisena. Sellest tulenevalt on tegemist probleemiga, mille ilmnemise kaudu on tõendatud ka töös püstitatud teise hüpoteesi kehtivus.

Töö autori ettepanek oleks muuta seadust, et see arvestaks rohkem kulude aluseks olevate teenuste tegeliku tarbimisega, mis on praktikas levinud tava paljudes kasutuslepingutes, kuivõrd tegemist on ausa ja tegelikku elu arvestava lahendusega. Seadusandja ülesanne on töötada välja tasakaalukas lahendus, milles oleks võimalik siduda korteriühistu majanduskavasse tegelike kulude arvestamise võimalus ning neid kulusid kandvate korteriomanike ring, ilma, et majandusaasta eel ettenähtavate kulutuste kandmise korda piirataks liigselt. Siinjuures tuleb arvestada, et lahendus peab olema kohaldatav ka korteriühistutes, kus ei ole kokku lepitud põhikirjas kulude kandmise korras. Majanduskava peaks seeläbi sarnaselt Prantsuse õiguses ettenähtuga sisaldama ka kulutusi kandvate korterite omanike nimistut, kulutuste arvestust ning viimaks kululiike, mille arvestamine käib rangelt tarbimispõhiselt säärase kululiikide osas, mida on võimalik jaotada arvestite ja muude säärase vahendite kaudu täpselt teenuseid tarbinud korteriomanike vahel. Seaduse probleemi lahendaks ka segasüsteem, mis sarnaselt WEG-ile annaks tähenduse ka tegelikule tarbimisele. Säärase muudatuse tegemisel jõustuks KrtS-is segasüsteem, mis arvestab paremini tegeliku elu olemuse ja vajadustega.

Töö koostamise käigus selgus, et KrtS-is eksisteerib hulk probleeme, mis piiravad korteriomanike vabadusi neile kuuluva kinnisasja, korteriomandite kui ka omavaheliste suhete ümberkorraldamisel, mida võib ühtselt nimetada korteriomandist tulenevate õiguste teostamise piiramiseks. Kuigi piirangud on teataval määral vajalikud, sõltuvalt korteriomandi elulist olemust, s.o selle kuuluvust suuremas pildis mitme isiku poolt omatud tervikusse, on käesolevas töös käsitletud piirangud põhjendatult ebavajalikud või kahjulikud, mistõttu vajab seadus autori hinnangul selgelt nendes aspektides korrastamist.

Nagu märgitud töö sissejuhatuses, ei ole töös käsitletavat teemat märgitud suunavate küsimuste hulka, mille osas Justiitsministeerium palub tagasisidet KrtS-i avaliku konsultatsiooni raames. Ometi on tegemist oluliste teemadega, millega seaduseelnõu koostaja peaks tegelema justnimelt säärase algatuste raames. Autori ettepanek on käesoleval juhul suunata korteriomanditega seonduvat praktikat ja õigusakte pigem kokkulepete alusel hallatava omandi suunas, milles korteriomanikud võiksid olla vabad neile kuuluvast asjast tulenevate õiguste ümberkujundamisel, arvestades sealjuures seaduslikke piiranguid, mille eesmärk peaks olema eeskätt korteriomanike, korteriomandite suhtes nõudeid omavate isikute ja viimaks korteriühistu õiguste kaitse, kuid mitte otsene korteriomanike vabaduste ja tsiviilkäibe piiramine küsimustes, mis võiksid olla lahendatavad kokkulepete, enamuse otsuste ja reeglistikega. Teisalt võiks seadus olla põhjalikum, et tagada eri küsimustes vabatahtliku

põhikirja koostamise vajaduse vähenemise, mis omakorda vähendaks korteriomaniikele seadusega tahtmatult seatud halduskoormust.

Käesolevas töös ei käsitletud kindlasti kõiki KrtS-ist tulenevaid otsustusvabaduse piiranguid, vaid pigem valikuliselt sääraseid probleeme, mis vajaksid käsitlemist ja lahendamist avaliku konsultatsiooni raames. Nagu iga ühiskondlik nähtus, on ka KrtS-ist tulenev korteriomandiõigus ja selle rakenduspraktika protsess, mida iseloomustab hetkeseisuga veel ka selle noorus ja ebaküpsus. Edasisi probleeme, mida käesolevas töös ei käsitletud, on autori hinnangul paslik analüüsida juba järeltulevates töödes, arvestades, et elu vajadused on muutlikud ning ebavajalikke piiranguid korteriomandist tulenevate õiguste teostamisele KrtS-is ilmneb tõenäoliselt tulevikus veelgi.

RESTRICTIONS OF APARTMENT OWNERSHIP RIGHTS IN THE APARTMENT OWNERSHIP AND APARTMENT ASSOCIATIONS ACT

ABSTRACT

The Apartment Ownership and Apartment Associations Act (the Act) took effect on the 1st January 2018, bringing about substantial reforms in the apartment ownership laws of Estonia, which affect numerous persons, including apartment owners, real estate developers *et al.* Due to the widely used character of the legal institution of apartment ownership in Estonia, the Act is applicable to a wide variety of immovables, ranging from large shopping centres owned by several entrepreneurs to residential terraced houses owned by very few natural persons.

The Act takes a conservative approach to several matter which were previously left to the discretion of apartment owners and real estate developers pursuant to prior legal acts. Examples of such matters are the registration of parking and storage spaces as apartment ownerships, as well as the division of immovables which are the object of apartment ownerships. Additionally, the conservative nature of the Act causes the apartment owners to be limited in their options to make improvements to the apartments and to divide costs borne by the apartment association fairly among apartment owners.

These changes are mainly attributable to the mandatory nature of the apartment association in the Act. In contrast, under prior legal acts applicable to the subject matter, apartment owners were able to choose between several means of administrating the apartment ownerships. The adoption of the mandatory apartment association regulation caused potentially unforeseen consequences to the material regulation related to the matters discussed in this thesis, with new regulations not suiting the actual needs of apartment owners and developers.

To put emphasis on the restrictive nature of the consequential new limitations as effected by the new legislation, the author of this thesis formulated four hypotheses:

- a) The openly worded definition of the subjects of common ownership causes disproportionate limitations to the rights of individual apartment owners;
- b) The regulation of creating exclusive ownerships creates unnecessarily limiting criteria for exclusive ownerships, causing substantial parts of immovables, which are subject to apartment ownerships, to be precluded from entering commerce;

- c) The regulation for dividing immovables which are subject to apartment ownerships and the associated apartment associations is completely lacking and requires substantial reworking;
- d) The method of dividing costs borne by the apartment association between the apartment owners is potentially discriminative, which negatively affects certain apartments' properties in commerce.

As became evident through the analysis made in this thesis, the Act, court practice and literature regarding the Act and relevant legal acts previously in effect support the aforementioned hypotheses, as caused by several issues which can be remedied through amendments in the Act. At the time of drafting this thesis, the Ministry of Justice of Estonia has initiated a public consultation regarding the Act and its problems, due to which the findings of this thesis can be considered actual and potentially helpful in the sense of amending the Act to better fit the needs and expectations of apartment owners, real estate developers and officials liable for the application the Act.

In this thesis, it was found that the improvements that can be made in relation to the exclusive and common elements of apartment ownerships are limited to necessary improvements which safeguard the apartment's elements from destruction or damages, or which relieve the effects thereof. This, however, is unreasonably prohibitive, since many improvements which would significantly improve the energy efficiency, value, or other such properties of apartments require the consent of all apartment owners of the immovable in question. The reasoning behind this regulation is the risk of damages the improving activities pose to other apartment owners. The risk, however, does not automatically constitute actual damages. Thus, it would be positive to amend the Act in such a way that useful improvements would also be freely applicable, if the improvements do not cause undue damages to other apartment owners' interests.

The second chapter of this thesis focuses on the creation of exclusive ownerships which is limited in the Act through a number of criteria, which preclude the creation of exclusive ownerships from any premises which are not used for residential or other purposes and the purpose of which is not auxiliary in nature, and which must be delimited by permanent separatory walls. This, *inter alia*, precludes the creation of exclusive ownerships from parking and storage spaces, which was legally possible under prior laws. The reasoning behind the choices made in the adoption of the Act are reasonable, since the general meeting of apartment

owners is thereby protected from the votes of owners of parking spaces or other such *faux* apartment ownerships.

To remedy the problems hypothesised in this thesis in relation to the creation of exclusive ownerships from parking spaces and other such premises, the institution of exclusive right to use was introduced in the Act. The institution indeed remedies the problems if they arise in between the owners of a specific individual immovable. The problems are not, however, remedied in the case of third-party users of such spaces, since third-party users may not rely on the assurances provided by the registered real-right nature of the exclusive right of use and must instead use premises through contracts under the law of obligations.

The situation can be remedied by giving a personal right of use character to the exclusive right of use institution found in the Act. The problem would be the registration thereof, since the subject of common ownership of apartment ownerships is not registered in the land register as specified in the Act. This can be overcome by encumbering all apartment ownerships in a given immovable with the exclusive right of use.

The third chapter of this thesis analyses the division of immovables which are subject to apartment ownerships and the division of the relevant apartment association therewith. The Act does not regulate such a procedure and thus, the only available method of dividing the immovable is the deletion of some apartment ownerships, which would allow owners to separate a new immovable from the original. While this procedure is legally sound, it is not suitable for the purposes for which the procedure is undertaken, which is the separation of the administration of different parts of the immovable. Upon the deletion of apartment ownerships and the separation thereof from the original immovable, no obligations of the original apartment association are transferred to the newly established association and thus the method is unsuitable for the purposes of the division.

The Ministry of Justice has proposed a different method for the division of the immovable which does not require the deletion of apartment ownerships, however no practice relating to the method exists, which in turn causes the author to doubt the viability thereof, taking into consideration that the method also lacks legal grounds to support it. Nevertheless, even if the suggested method involving the application of the implementing provisions of the Act is applicable in practice, it would be based on practice and not publicly communicated legal acts, which would make the procedure inaccessible for the uninformed.

To remedy the situation, the Act should be amended to include procedural rules for the division of the immovable and the apartment association, which would include the division of long-term obligations such as loans and real-rights if any such rights and obligations are present. An example of such regulation is available in French apartment ownership laws and in the author's opinion, Estonian law should be amended accordingly, whereas the procedural rules should emphasise the agreements of apartment owners and resolutions of the apartment association.

Finally, the author analyses the division of costs borne by apartment owners through the apartment association, which are in practice most often costs related to water and sewerage, central heating, maintenance and almost all types of costs borne for services provided on subjects of common ownership. By default, the costs are borne based on the size of the legal share of the apartments that are administered by the apartment association, regardless of actual consumption. While this may be agreed upon otherwise with different instruments, such as the articles of association of the apartment association, none of these instruments are obligatory and the risk of unfair treatment of owners of larger apartments has the potential to come into realisation.

In practice, most services, of which the consumption can be measured, are borne based on the actual consumption of the recipient of the service. Apartment associations which have not regulated the division of costs as mentioned but which are dividing the costs based on actual consumption are, in essence, giving grounds for potential disputes initiated in bad faith, the occurrence of which is definitely not the objective of the Act. Thus, the author of this thesis suggests that the law is amended to consider both services which are accounted for with meters as well as services, the consumption of which cannot be measured with meters. An example of such regulation is available in German law.

The author hopes that the findings and conclusions presented in this thesis are considered in the public consultation being conducted by the Ministry of Justice. The Act has clarified many issues which caused problems in prior legal acts regulating the subject matter of apartment ownerships, and as the practice of the new Act develops, hopefully the Act is soon to follow through amendments such as the ones suggested in this thesis.

KASUTATUD ALLIKAD

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Arvi, T. Korteriomanditeks jagatud kinnisasja kaasomandi eseme ainukasutusse andmine ja kasutuse reguleerimine korteriühistutes parkimise korraldamise näitel. Magistritöö. Tartu Ülikool. Tartu, 2018.
2. Brox, H., Walker, W.-D. Allgemeiner Teil des BGB. 30. Aufl. Köln: Carl Heymanns Verlag 2006.
3. Bärmann, J., Pick, E. Wohnungseigentumsgesetz. 19. Aufl. München: C. H. Beck 2010.
4. Ernits, M. jt (koost.). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 4., täiend. vlj. Tallinn: Juura, 2017.
5. Kõve, V. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu Ülikool, Tartu 2009.
6. Köhler, H. Tsiviilseadustik. Üldosa. 23. trüki tõlge. Tallinn: Juura 1998.
7. Murumets, V. Korteriühistu pandiõigus korteriomandi- ja korteriühistu seaduse eelnõus - Juridica, 2013/VII.
8. Paal, K. Asja eraldi ja teise asjaga koos tsiviilkäibes osalemise kriteeriumid - Juridica 2010/VII.
9. Paal, K. The numerus clausus Principle and the Type Restriction- - Influence and Expression of These Principles. Demonstrated in the Area of Common Ownership and Servitudes – Juridica International. Law Review, 2012/XIX.
10. Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus, 2010.
11. Reiman, I. Korteriomaniku kohustused korteriomandi reaalsosa kasutamisel võrrelduna kehtivas ja uues korteriomandiõiguses. Magistritöö. Tartu Ülikool. Tallinn, 2017.
12. Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest - Juridica 2010/III.
13. Tiivel, R. Kinnisasja koormamine ühisasjaõigustega – Juridica 2013/X.
14. Tiivel, R. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist – Juridica 2008/IX.
15. Varul, P. jt (koost.). Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.

16. Varul, P. jt (koost.). Asjaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.
17. Varul, P. jt (koost.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2010.

KASUTATUD ÕIGUSAKTID

Eesti Vabariigi õigusaktid

18. Asjaõigusseadus. RT I, 29.06.2018, 7.
19. Eesti Vabariigi põhiseadus. RT I, 15.05.2015, 2.
20. Ehitusseadustik. RT I, 01.02.2019, 4.
21. Justiitsministri 19.12.2012 määrus nr 60 „Kohtu registriosakonna kodukord“ § 1. RT I, 11.01.2019, 8.
22. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus. RT I, 29.06.2018, 1.
23. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. RT I, 09.05.2017, 15.
24. Korteriomandiseadus. RT I, 21.05.2014, 19.
25. Korteriyhistuseadus. RT I, 09.05.2017, 16.
26. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. RT I, 10.06.2015, 8.
27. Mittetulundusühingute seadus. RT I, 19.03.2019, 24.
28. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I, 19.03.2019, 22.
29. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 30.01.2018, 6.
30. Tõestamise seadus. RT I, 10.03.2016, 14.
31. Vabariigi Valitsuse määrus „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele.“ RT I, 17.06.2016, 8.
32. Vabariigi Valitsuse määrus nr 38 - Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine. RT I 2002, 66, 402.
33. Äriseadustik. RT I, 28.02.2019, 10.

Muud õigusaktid

34. Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256> (29.04.2019).
35. Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Arvutivõrgus kättesaadav: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_woeigg/index.html (29.04.2019).

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

36. RKTkm 2-17-11887.
37. RKTkm 3-2-1-187-12.
38. RKTkm 3-2-1-46-10.
39. RKTkm 3-2-1-97-16.
40. RKTko 2-16-8344/41.
41. RKTko 2-17-7999.
42. RKTko 3-2-1-107-06.
43. RKTko 3-2-1-107-15.
44. RKTko 3-2-1-110-07.
45. RKTko 3-2-1-155-14.
46. RKTko 3-2-1-164-05.
47. RKTko 3-2-1-164-09.
48. RKTko 3-2-1-2-05.
49. RKTko 3-2-1-28-11.
50. RKTko 3-2-1-31-03.
51. RKTko 3-2-1-48-11.
52. RKTko 3-2-1-90-04.
53. RKÜko 3-3-1-69-09.
54. TlnRnKm 2-18-10007.
55. TlnRnKm 2-18-10140.
56. TlnRnKm 2-18-8856.
57. TMKm nr 2-18-9235.

MUUD KASUTATUD ALLIKAD

58. Agence Nationale pour l'information sur le Logement. Règlement de copropriété. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-proprietaire/copropriete/reglement-de-copropriete/> (29.04.2019).
59. Eesti Statistika. Eluruumid Eestis rahvaloenduse andmetel. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.stat.ee/dokumendid/62865> (29.04.2019).
60. Justiitsministeerium. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.just.ee/et/korteriomandi-ja-korteriuhistuseaduse-avalik-konsultatsioon> (29.04.2019).
61. Justiitsministeerium. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avaliku konsultatsiooni küsimused. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.just.ee/et/korteriomandi-ja-korteriuhistuseaduse-avaliku-konsultatsiooni-kusimused> (29.04.2019).

62. Justiitsministeerium. Korteriomandite esemeks oleva kinnisasja jagamine. 04.12.2018 nr 10-4/6791-2. Justiitsministeeriumi avalik dokumendiregister. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://adr.rik.ee/jm/> (29.04.2019).
63. Justiitsministeerium. Selgitusi korteriomandi- ja korteriühistuseadusele. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.just.ee/et/korteriomandi-ja-korteriuhistuseadus> (29.04.2019).
64. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus. Eelnõu 598 SE seletuskiri. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/download/77792f0b-d47c-445d-92f5-745f723925e6> (29.04.2019).
65. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Eelnõu 462 SE II seletuskiri. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/download/df54c7aa-4f6f-400b-af74-0d7923230656> (29.04.2019).
66. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Eelnõu 462 SE menetluskäik. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korter%C3%BChistuseadus/> (29.04.2019).
67. Registrite ja Infosüsteemide Keskus. e-Kinnistusraamat. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://kinnistusraamat.rik.ee/> (29.04.2019).
68. Sitsikodu kodulehekülg. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.sitsikodu.ee/hinnad-ja-plaanid/> (29.04.2019).
69. Tallinna Linnaplaneerimise amet. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu seletuskiri. Tallinn, 2018. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://tpr.tallinn.ee/Link/File/327890> (29.04.2019).

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Karl-Kristjan Kahm,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose
„Korteriomandist tulenevate õiguste piirangud korteriomandi- ja korteriühistuseaduses,“
mille juhendaja on *dr iur* Priidu Pärna,
 - 1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil,
sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse
tähtaja lõppemiseni;
 - 1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas
digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega
isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, **29.04.2019**